



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952556819

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 693 096	27 287 695
Sum inntekter		28 693 096	27 287 695
Kostnader			
Lønnskostnad		2 820 108	2 707 807
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		728 681	889 667
Annen driftskostnad		20 102 946	18 881 501
Sum kostnader		23 651 736	22 478 976
Driftsresultat		5 041 360	4 808 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		147 366	148 601
Sum finansinntekter		147 366	148 601
Annen finanskostnad		2 665 396	2 372 941
Sum finanskostnader		2 665 396	2 372 941
Netto finans		-2 518 030	-2 224 340
Resultat før skattekostnad		2 523 331	2 584 379
Årsresultat		2 523 331	2 584 379
Totalresultat		2 523 331	2 584 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 523 331	2 584 379
Sum overføringer og disponeringer		2 523 331	2 584 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 591 214	93 594 714
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 290 415	2 381 762
Sum varige driftsmidler		95 881 630	95 976 477
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		127 952	849 469
Sum finansielle anleggsmidler		127 952	849 469
Sum anleggsmidler		96 009 582	96 825 946
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 139	3 500
Andre fordringer		663 263	640 361
Sum fordringer		678 402	643 861
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 318 832	5 839 819
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 318 832	5 839 819
Sum omløpsmidler		5 997 234	6 483 680
SUM EIENDELER		102 006 816	103 309 626



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		53 800	53 700
Sum innskutt egenkapital		53 800	53 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 491 924	47 946 247
Sum opptjent egenkapital		54 491 924	47 946 247
Sum egenkapital		54 545 724	47 999 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 680 709	51 718 580
Øvrig langsiktig gjeld		1 907 495	2 618 605
Sum annen langsiktig gjeld		46 588 204	54 337 185
Sum langsiktig gjeld		46 588 204	54 337 185
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181 625	215 187
Leverandørgjeld		338 782	419 074
Skyldige offentlige avgifter		150 948	145 091
Annen kortsiktig gjeld		201 533	193 142
Sum kortsiktig gjeld		872 888	972 494
Sum gjeld		47 461 092	55 309 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 006 816	103 309 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 441423

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 693 096	27 287 695
Sum inntekter		28 693 096	27 287 695
Kostnader			
Lønnskostnad		2 820 108	2 707 807
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		728 681	889 667
Annen driftskostnad		20 102 946	18 881 501
Sum kostnader		23 651 736	22 478 976
Driftsresultat		5 041 360	4 808 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		147 366	148 601
Sum finansinntekter		147 366	148 601
Annen finanskostnad		2 665 396	2 372 941
Sum finanskostnader		2 665 396	2 372 941
Netto finans		-2 518 030	-2 224 340
Resultat før skattekostnad		2 523 331	2 584 379
Årsresultat		2 523 331	2 584 379
Totalresultat		2 523 331	2 584 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 523 331	2 584 379
Sum overføringer og disponeringer		2 523 331	2 584 379



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 93 591 214 93 594 714

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

2 290 415 2 381 762

Sum varige driftsmidler

95 881 630 95 976 477

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 127 952 849 469

Sum finansielle anleggsmidler 127 952 849 469

Sum anleggsmidler 96 009 582 96 825 946

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 15 139 3 500

Andre fordringer 663 263 640 361

Sum fordringer 678 402 643 861

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 5 318 832 5 839 819

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 318 832 5 839 819

Sum omløpsmidler 5 997 234 6 483 680

SUM EIENDELER 102 006 816 103 309 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	53 800	53 700
Sum innskutt egenkapital	53 800	53 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	54 491 924	47 946 247
Sum opptjent egenkapital	54 491 924	47 946 247
Sum egenkapital	54 545 724	47 999 947
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 680 709	51 718 580
Øvrig langsiktig gjeld	1 907 495	2 618 605
Sum annen langsiktig gjeld	46 588 204	54 337 185
Sum langsiktig gjeld	46 588 204	54 337 185
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	181 625	215 187
Leverandørgjeld	338 782	419 074
Skyldige offentlige avgifter	150 948	145 091
Annen kortsiktig gjeld	201 533	193 142
Sum kortsiktig gjeld	872 888	972 494
Sum gjeld	47 461 092	55 309 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	102 006 816	103 309 626



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
2.20

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 2025

Innkalling

S.nr. 53

TEISEN PARK BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TEISEN PARK BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/53>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 ønsker å levere stemmeseddel på papir

Manuelle stemmesedler legges i Styrets postkasse, Prost Hallings vei 1 innen 15. mai kl. 09.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av prosjekthonorar
7. Oppsigelse av Factoringavtale med sikring
8. Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?
9. Forslag om justering og endring av husordensregel § 4-2 Rusken
10. Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro
11. Forslag om justering og endring av husordensregel § 12 Bruksoverlatning (fremleie)
12. Nye inngangsdører til oppgangene



13. Gratis gjesteparkering i borettslaget
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i TEISEN PARK BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vi ønsker at vår rådgiver hos Obos skal være møteleder i det digitale møtet.

Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjell-Arne Mejlbo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Teisen park borettslag til årsmøte 2025.pdf
2. 0053 Teisen Park Borettslag.pdf
3. 0053 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 679.000.

Styrets innstilling

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

Når det gjelder ansvar og arbeidsbelastning for styrets medlemmer vises det til teksten om Styrets arbeid i innkallingen. Det foreslås å øke Styrehonoraret fra 646.000 kroner til 679.000 kroner. Dette tilsvarer en økning på 5,1 %. Til sammenligning har konsumprisindeksen i perioden februar 2024 til februar 2025 har vært 3,6 % og lønnsoppgjøre for 2024 ble på 5,2%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 679.000



Sak 6

Fastsettelse av prosjekthonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Av særskilte prosjekter i perioden 2024-2025 kan følgende nevnes:

- **Teisen garasjelag.** Arbeid med alle formaliteter for å få til overføringen av 106 garasjer fra Teisen grasjelag A/L til Teisen park borettslag og videre bistand fra OBOS.
- **Anbudsarbeid med tre anleggsgartnerfirma** i forbindelse med fornying av grøntavtalen. Innhenting av priser, befaringer, evalueringer og valg av leverandør, Din Hage.
- **Bytte av innvendig belysning, lamper på loft og i Prost Hallings vei 1.** Prosjektledelse. Leverandør, HAKO.
- **Vaskeriet.** Gjennomgang av maskinpark, gjennomgang av benyttelse de siste årene, forhandlinger med PayPerWash, oppjustering av åpningstider.
- **HMS-oppfølging av mange oppgaver utført i 2024-2025** (egen note skrives til årsmøtet).
- **Ladeanlegg Prærien v/Tvetenveien.** Bytte av ladeleverandør, bytte av installatør til HAKO, oppfølging av feil og mangler. Oppgradering av feltet med to nye ladeplasser.
- **Klosterheimveien 1.** Oppfølging av byggesøknads-saken hos Oslo kommune og flere møter og befaringer med utbygger.
- **OVV arbeider i borettslaget fra sen vår 2025.** Møter, befaringer og informasjon.
- **Teisenveien / Youngslunden - midlertidig skole.** Møter med BYM, møter med andelseiere, befaringer, kommunikasjon med Oslo kommune Bymiljøetaten (BYM).
- **Lekeplasser og trimpark.** Ferdigstille lekeplass, herunder løpende dialog med leverandør og anleggsfirma, samt dokumentasjonskrav i etterkant for å få utbetalt innvilgede midler fra Sparebankstiftelsen.
- **Sykkelparkering.** Innhente priser og tilbud fra flere ulike leverandører av sykkelparkering, befaring og kommunikasjon for å få tilbud tilpasset vårt borettslag.

Forslag til vedtak

Prosjekthonoraret settes til kr 150.000



Sak 7

Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Teisen Park Borettslag har siden 2014 hatt en factoringavtale med sikring med Obos Factoring AS. En factoringavtale med sikring innebærer at fordringer, som felleskostnader fra andelseierne, blir sikret og innkrevet av Obos Factoring. Sikringsordningen gir også en garanti mot tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Felleskostnader blir overført til borettslagets konto, samlet, den 11. hver måned.

Styret har imidlertid vurdert at borettslaget har god likviditet og dermed ikke har et stort behov for factoringavtalen. Factoringavtalen var gratis, men Obos Factoring ønsket nå å endre avtalen slik at det tilkommer en kostnad på ca 85.000 kroner pr. år. I tillegg går borettslaget glipp av renteinntekter på ca. 300.000 kroner årlig avhengig av rentenivået. Dette er penger som kunne blitt brukt til andre formål for borettslaget.

Videre er flere av tjenestene som dekkes av factoringavtalen, inkludert i vår forretningsføreravtale med Obos. Styret mener derfor at borettslaget kan si opp avtalen uten at det går utover den økonomiske eller praktiske oppfølgingen av andelseiernes forpliktelser eller medfører uakseptabel risiko for tap.

Factoringavtalen har en oppsigelsestid på seks måneder, og styret sa opp avtalen den 1. januar 2025. I henhold til burettslagslova § 5-29 kreves det imidlertid godkjenning fra årsmøtet for at oppsigelsen kan gjennomføres.

Den eneste forskjellen andelseierne vil merke er at faktura for felleskostnader vil komme fra Obos i stedet for Obos Factoring AS.

Styrets innstilling

Styret har fremmet forslaget og anbefaler at forslaget godtas.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styrets oppsigelse av factoringavtalen med Obos Factoring AS. Borettslaget avslutter avtalen når oppsigelsestiden på seks måneder er utløpt.

Sak 8

Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?

Forslag fremmet av:

Nadeem Akhtar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som Teisen borettslag har fått ansvaret for den videre drift av garasjeanlegget, er det viktig at det gjøres en ordentlig utredning med forslag til den videre forvaltning av garasjeanlegget. Garasjene er gamle, utdaterte, og ikke opp til dagens standard med tilgang til elbil ladning. Garasjene bør rives og at man bygger nye garasjer med



dagens standard. Og hvordan leieforholdet/eieforhold, kostnader til kjøp etc. for den enkelte garasje-leietaker bør være i fremtiden. Alt dette bør utredes og at man legger frem en utredning med klare forslag som kan vurderes på Årsmøtet, evt. i ekstraordinært møte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget godtas.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer enten OBOS Prosjekt eller annet konsulentfirma som har erfaring med garasjeanlegg-virksomhet til å utarbeide en utredning med klare forslag til anbefalinger som legges frem for Årsmøtet.

Sak 9

Forslag om justering og endring av husordensregel § 4-2 Rusken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst

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.

Ny tekst

Rusken avholdes seks ganger per kalenderår og gjennomføres den første onsdagen i måneden. Tidspunkt og plassering av komprimatorbil for neste Rusken er til enhver tid tilgjengelig under arrangementer på vibbo.no. Avfall som skal kastes må man selv pakke forsvarlig inn å levere til komprimatorbilen. Det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor åpningstiden, man skal stå og vente til komprimatorbilen kan ta imot ditt avfall.

Ved Rusken er det krav til kildesortering.

1. Avfall kan ikke kastes i fargede eller sorte avfallssekker, kun transparente avfallssekker kan benyttes.

Det er ikke tillatt å kaste glass, elektrisk- eller farlig avfall. Dette vil bli avvist ved komprimatorbilen og må leveres

2. på gjenbruksstasjon.

Styrets innstilling

Dette forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel § 4-2.



Sak 10

Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nytt punkt nr. 6

Det er ikke tillatt å trekke strøm via skjøteledninger eller lignende fra leiligheter, fellesarealer eller andre deler av bygget til kjøretøy, campingvogner, elektriske apparater eller andre enheter utenfor bygget. All utvendig strømtilførsel skal skje gjennom godkjente og fastmonterte løsninger, etter avtale med styret.

Styrets innstilling

Dette forslaget er fremmet av styret

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel 11 med nytt avsnitt nr 6.

Sak 11

Forslag om justering og endring av husordensregel § 12 Bruksoverlatning (fremleie)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gammel tekst:

Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger. Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte ringetablå og postkasse med sitt og andelseiers navn.

Andelseier som ønsker å fremleie skal henvende seg til OBOS, som forretningsfører, for å få søknadsskjema. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.

Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år tillates uten søknad. Såfremt dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.

Ny tekst:

1. Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.
Ved aksept av fremleie må husordensreglene overholdes, og leietaker må skilte elektronisk ringeklokke og postkasse med sitt og andelseiers navn.
2. postkasse med sitt og andelseiers navn.
3. Andelseier som ønsker å fremleie skal benytte søknad om bruksoverlating som finnes på "Min bolig" på Vibbo.
Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget måtte påføres ved fremleie.
4. fremleie.
Korttidsutlån av leilighet man selv bor i, inntil 30 dager per år, tillates uten søknad, såfremt dette ikke medfører unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.
5. unødig sjenanse og ulempe for øvrige beboere i borettslaget.



Styrets innstilling
Forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12

Sak 12

Nye inngangsdører til oppgangene

Forslag fremmet av:

Trine Myhre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at vi nå burde ta en runde på å få satt inn nye inngangsdører til oppgangene i hele borettslaget. Disse dørene har etter min mening gått ut på dato for lenge siden og er nå så gamle og tunge. Ser at det har kommet veldig mange barn i dette borettslaget og jeg ser daglig at de sliter med disse tunge dørene, og ikke minst at vi kan ta hensyn til de eldre som også sliter med dette. Tror sikkert at det er en del andre beboere som kan være enig med meg i dette og at det kan la seg gjennomføres.

Styrets innstilling

Styret støtter forslagsstiller.

Borettslaget fikk i 2022-2023 utarbeidet en tiårig vedlikeholdsplan. Planen tjener som et verktøy for å få oversikt over fremtidig investeringsbehov og prioriteringer. Planen viser at det er nødvendig med stram økonomistyring for å ha rom for å håndtere vedlikeholdsbehov uten å øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig. I denne planen ligger også **utredning og bytte av ytterdører i alle oppgangene.**

Styret anbefaler å utrede prosjektet i kommende styreperiode og ta stilling til når vi bør iverksette oppgaven med å bytte alle ytterdørene til oppgangene.

Forslag til vedtak

Styret henter inn priser på bytte av ytterdører og hva det kan koste oss å få gjort dette

Sak 13

Gratis gjesteparkering i borettslaget

Forslag fremmet av:

Zarko Prodan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Dagens løsning for gjesteparkering er altfor dyr og upraktisk. Det bor mange mennesker i borettslaget som ofte får besøk flere dager i uka til alle døgnets tidspunkt og over lengre tid, noe som medfører store kostnader for gjester. I tillegg pleier det å være fullt eller vanskelig med parkering på vinteren da det er brøytekanter eller snøhauger. Med dette tatt i betraktning, samt at borettslaget har en så stor tomt og plassering utenfor ring 3, bør det etableres gratis gjesteparkering i likhet med mange andre borettslag i bydelen. Styret kan se på mulighetene hvor parkeringsplassene skal være, for eksempel ved utvidelse av dagens parkeringsplasser på de ulike feltene eller på et større avgrenset området i borettslaget. For å unngå at uvedkommende parkerer, kan det i tillegg innføres parkering mot registrering

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke forslaget.

Å opparbeide nye parkeringsplasser koster anslagsvis kr 100 000 per plass. Samtidig er det i dag allerede for få plasser til å dekke etterspørselen etter faste parkeringsplasser for beboerne. Etter styrets vurdering er det derfor ikke fornuftig å bruke betydelige midler fra felleskapet på et tiltak som vil komme et relativt begrenset behov til gode.

I tillegg vil etablering av egne gjesteparkeringsplasser utløse behov for administrasjon og kontroll, for eksempel i form av utstedelse av parkeringsbevis, vakthold og eventuell bøtelegging. Dette vil kunne påføre borettslaget ytterligere kostnader og administrative byrder.

Styret vurderer at vi da også må ta av fellesareal for å få dette til. Det vil kreve 2/3 -flertall fra Generalforsamlingen iht. våre vedtekter 8-3 (2) 1.

Samlet sett mener styret at tiltaket gir liten gevinst i forhold til kostnadene det vil medføre, og anbefaler derfor at forslaget ikke realiseres.

Forslag til vedtak

Etablere gratis gjesteparkering i borettslaget

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Bruun

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1. Ermin Mehovic (gjenvalg)
- 2. Jostein Nissen-Meyer (ny)
- 3. Simen Vik Sverdrup (ny)
- 4. Casper Tennes (ny)



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Simen Vik Sverdrup
- 2. Casper Tennes
- 3. Pia Klingenberg

Vedlegg

1. Valgkomiteen Innstilling 2025.pdf

Sak 15

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:

- Ermin Mehovic
- Gro Agersborg

Sak 16

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gro Agersborg
- Kathrine Alvær Østvand
- Semhar Abraham



Velkommen til årsmøte 2025

Årsmøte i Teisen Park borettslag – viktig informasjon

I mai måned holder vi årsmøte i Teisen Park borettslag. I den forbindelse deler styret sin beretning, der vi oppsummerer året som har gått og informerer om vårt arbeid. I år har vi forkortet beretningen for å gjøre den mer oversiktlig. For mer informasjon om aktuelle saker, besøk Vibbo.no, hvor vi fortløpende publiserer nyheter og oppdateringer.

Tid og sted for årsmøtet

Årsmøtet gjennomføres digitalt på Vibbo.no fra mandag 12. mai kl. 09:00 til onsdag 14. mai kl. 09:00.

Vi velger digital gjennomføring fordi det gir høyere deltakelse. I 2024 deltok 234 andelseiere, mot kun 70 på fysisk møte i 2022.

Kan du ikke delta digitalt? Da kan du levere stemmeseddel i styrets postkasse.

Din stemme teller!

Årsmøtet er en viktig mulighet til å påvirke borettslaget. Vi oppfordrer alle til å delta!



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



ÅRSBERETNING FOR TEISEN PARK BORETTSLAG FOR STYREPERIODEN 2024 - 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte i 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends vei 30
Nestleder	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings vei 12
Styremedlem	Wenche Marie Sørensen	Prost Hallings vei 5
Styremedlem	Petter Johansen Skipperø	Prost Hallings vei 6
Varamedlem	Jostein Nissen-Meyer	Klosterheimveien 9
Varamedlem	Torgeir Kaasa	Klosterheimveien 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Varadelegert

Kathrine Alvær Østvand		Regnbueveien 11
Pål Hanstensen		Klosterheimveien 13

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Prost Halling vei 1 med kontortid hver første tirsdag i måneden mellom kl. 17.30 og kl. 18.30. Vaktmester og håndverker er også til stede i dette tidsrommet. Styret kan kontaktes via meldingsfunksjon på Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vaktmester

Vi har to vaktmestere i borettslaget, de har det daglige ansvaret for drift- og vedlikehold av lagets uteområder og bygningsmasse. De har kontor i underetasjen i vaskeribygningen i Prost Hallings vei 1. De er tilgjengelig hver morgen mellom kl. 07.00-07.20. I tillegg har de kontortid hver onsdag mellom kl. 10-11.00.

For henvendelser ønsker de å bli kontaktet per e-post: vaktmester@teisen.no, dette for å sikre at alle forespørsler blir besvart. Vaktmester kan hjelpe til med brikker til vaskeriet, endring av navn på porttelefon, problemer med garasjeporter mm. Man kan også melde inn skader eller mangler man oppdager på fellesområder både ute og inne i oppgangen.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Fakta om Teisen Park Borettslag

Teisen Park borettslag, organisasjonsnummer 952 556 819, ligger i bydel 12 Alna i Oslo.

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

Teisen Park borettslag har 2 ansatte, i tillegg leies det inn gartnertjeneste og våre faste håndverkere ved behov.

Borettslaget består av 538 andelsleiligheter fordelt på 31 bygninger og 56 oppganger, samt en tjenestebolig uten innskudd. Tomten ble kjøpt i 1986 og omfatter gårdsnummer 138, bruksnummer 48, 50 og 53, på 109 922 kvm. Første innflytting fant sted i 1950/52, og borettslaget endret navn fra Teisen borettslag til Teisen Park borettslag i juni 2013.

Pr. 31. desember 2024 var det registrert 30 godkjente og løpende bruksoverlatninger (fremleier) i borettslaget.

Oslo 0301-138/48

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

Oslo 0301-138/50

- Prost Hallings vei 24

Oslo 0301-138/53

- Teisenveien 20, 22, 24, 26

Styrets ansvar

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

Styret har ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for beboere og arbeidere på området. Det er 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.

Sammendrag og styrets anbefalinger til neste periode

Borettslaget har sunn økonomi med lån på ca. 44 millioner kroner. Felleskostnadene økte med kr. 195 per husstand i 2025 på grunn av høy prisstigning. Dette er under gjennomsnittet og lavere enn konsumprisindeksen.

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

Borettslaget har fullført installasjon av nye, energieffektive lamper, det er nå oppgradert sensorstyrt belysning i alle fellesområder i tillegg til utebelysning. I forrige års beretning var styrets anbefaling å endre Ruskenordningen, dette for å sikre kravet til helse, miljø og sikkerhet som vi har overfor våre ansatte, men også å redusere kostnaden, da vi anslagsvis har brukt rundt 400.000 kroner årlig på dette. Ny rusken ble iverksatt i september, med mange positive tilbakemeldinger fra andelseierne.

For kommende styreperiode ønsker vi å anbefale at rettes oppmerksomhet mot noen områder:

Fremleie av leiligheter

Fremleie eller bruksoverlating av leilighet i borettslag er tillatt dersom man søker styrets godkjenning. Hovedregelen er at dette godkjennes for inntil tre år, dersom man i løpet av de to siste årene har bodd et år i leiligheten. Man kan enkelt søke om bruksoverlating på Vibbo, under «Min bolig». Styret har frem til nå godkjent bruksoverlating. Vi ser en økende tendens til at andelseiere som leier ut boligen sin ikke følger opp leietakerne og sørger for at de overholder husordensreglene. Noe som igjen har medført at vi har hatt enkelte leietakere som med sin adferd og manglende etterlevelse av husordensreglene har gitt dårlig bomiljø for dem rundt seg. Til neste styreperiode er det vår anbefaling å sikre at alle som bruksoverlater leiligheten sin, søker om dette, slik at vi til enhver tid har en oversikt over hvem som bor i leilighetene. Videre anbefaler vi å tydeliggjøre ovenfor andelseiere om deres ansvar for å sikre at deres leietakere følger gjeldende lover og regler. Den overordnede hensikten med økt søkelys på bruksoverlating er å sikre at vi til enhver tid vet hvem som bor i leiligheten, samt sørge for at de som bor i borettslaget overholder husordensreglene og bidrar til et godt bomiljø for sine naboer.

Utrede ny driftsmodell

Borettslagets nåværende driftsmodell innebærer at styreleder i praksis fungerer som driftsleder. Dette medfører en stor arbeidsbelastning, med daglige oppgaver knyttet til vedlikehold, planlegging, kontakt med leverandører og oppfølging av større prosjekter. Styreleder er også hovedkontaktpunkt for beboere, håndverkere og vaktmestere, samt ansvarlig for vakttelefon og regnskapsoppfølging. Denne modellen er ikke bærekraftig på lang sikt. Den forutsetter at styreleder har betydelig erfaring, kompetanse og kapasitet til å håndtere et høyt arbeidsvolum. Dette gjør det vanskelig å rekruttere nye kandidater til styreledervervet, da det i realiteten er en fulltidsjobb som ikke kan baseres på dugnadsinnsats alene. I tillegg skaper dagens løsning sårbarhet dersom styreleder av ulike årsaker ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til ineffektivitet, forsinket vedlikehold og økte kostnader. For å sikre en mer bærekraftig organisering av borettslagets drift anbefales det å utrede en ny driftsmodell.

Nåværende styre anbefaler at man i neste styreperiode utreder og etablerer en ny driftsmodell innen Årsmøte 2026. Formålet er å sikre en stabil drift av borettslaget uten at styreleder må påta seg en uforholdsmessig stor arbeidsbyrde, samtidig som servicegraden for beboerne opprettholdes.



Styret skal vurdere alternative løsninger, eksempelvis:

- Ansettelse av en driftsleder som tar over operativt ansvar.
- Innleie av vaktmestertjenester, inkludert brøyting, gartnertjenester og vedlikehold.
- Effektivisering av kontrakter og rutiner for å redusere styrets daglige involvering.

Utredningen kan inkludere en vurdering av økonomiske konsekvenser, herunder mulige besparelser ved mer effektiv drift og hvordan finansiering kan sikres uten betydelige økninger i felleskostnadene.

For å sikre en grundig og objektiv utredning, anbefales det at kommende styre leier inn ekstern konsulenthjelp. Styret skal presentere sine anbefalinger for generalforsamlingen senest innen første halvår 2026, med mål om implementering innen 2026.

Ordinært styrearbeid gjennomført inneværende periode:

Å sitte i et styre er langt mer enn å delta på månedlige styremøter. Det er et mangfoldig og spennende arbeid, men også tidskrevende. Nedenfor vises en oversikt over noen av arbeidsoppgavene som har tilfalt styret i inneværende periode. Listen er ikke uttømmende. Det anslås at styret mottar ca. 2.000 henvendelser per år som må håndteres, disse varierer i omfang og hastegrad.

- Månedlige styremøter
- Åpent styrekontor den første tirsdagen hver måned
- Ukentlige e-poster, møter og gjennomgang av oppgaver med vaktmester
- Møter med leverandører og samarbeidspartnere
- Deltakelse på OBOS Generalforsamling
- Besvart skriftlige henvendelser fra andelseiere og samarbeidspartnere
- Håndtere konflikter mellom naboer
- Advarsler til beboere som ikke overholder husordensregler
- Telefonkontakt med andelseiere og samarbeidspartnere
- Henvendelser fra meglere ved salg av andeler
- Gjennomført inspeksjoner og vernerunder
- HMS
- Befaringer
- Følge opp vedtak fra Årsmøte
- Koordinering og gjennomføring av ulike prosjekter og endringer



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

Tjenester

Elektriske Tjenester og Energi

Håndverkertjenester

Hage og Landskap

Bygg og Konstruksjon

Skadedyrkontroll

Maskiner og utstyr

Vask og Renhold

Lokalforvaltning og Samfunnstjenester

Konsulenttjenester

Bank og forsikring

Design og Kommunikasjon

Andre aktører

Samarbeidspartnere

Entelios

Hafslund

Elaway AS

HAKO

Elektro nettverk

Telia

Juuls Rørservice

Arne Bakkens Byggservice

Din Hage AS

Ekorn trepleie

ABT Anleggsgartner AS

OPAS (OBOS Prosjekt)

Front

Søve

Aktiv Lek

Kompan

Lekeplasskontrolløren AS

Anticimex

Sentrum skadedyrkontroll

Electrolux

PayPerWash

Wibe maskin

CF Maskin

Sandhaug

OK Renhold

Bydel Alna

Bymiljøetaten

Vann- og avløpsetaten

Oslo Brann- og redningsetat

Sparebankstiftelsen

OBOS-advokatene

OBOS forvaltning

Protector forsikring

Handelsbanken

Profinans lån- og forsikringsmegling

Copy Cat

Roger Pihl

Pilares Eiendom AS

Firesafe

Fremtidig vedlikeholdsbehov

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

Kategori	Detaljer	Status
Dører	Nye inngangsdører til hovedinngang, leiligheter, loft og kjellere	Ytterdører utredes
Låssystemer	Nye låser (sees på samtidig med evt dørbytte)	
Vinduer	Velux takvindu i punktblokker	Pågår
Vinduer	Utbedre sålbenker i alle vinduer	
Elektrisk	Økning av strømkapasitet inn i oppgang og leiligheter	Pågår
Elektrisk	Videre utbygging av felt for el-billading	
Elektrisk	Sensorstyrt belysning i fellesområder	Ferdig februar 2025
Elektrisk	Behov for å skifte ut 32 hovedtavler og inntakskabler OL-rom	Pågående
VVS	Rehabilitering/rørfornyning av avløpsrør til kommunale rør	
Isolasjon og vedlikehold	Isolering og vedlikehold av loft og kjellere	Utredes
Veier og Parkeringsplasser	Reasfaltering	Pågår
	Nye garasjer	Avklares
Lekeplasser	Oppgradering av lekeplasser og etablering av trimpark	Ferdig
Maskiner	Traktorer og brøyteutstyr	Pågår

Pågående og gjennomførte prosjekter 2024-25

Rusken i borettslaget ble endret

I fjor varslet styret om mulig endring av Rusken-ordningen på grunn av høye kostnader og behov for å minimere driftsutgifter. Det har også vært hendelser som kunne ha påført ansatte alvorlige skader, fordi gjenstander ikke pakkes forsvarlig inn av andelseiere.

Et tilbakevendende problem var at enkelte ikke fulgte reglene for avfallshåndtering. Skadelig avfall, el-avfall og bruk av fargede avfallssekker førte til økte utgifter og gebyrer for borettslaget. Ordningen var kjent utenfor borettslaget, og utenforstående har kastet avfall under vår Rusken, noe som økte våre kostnader. Natnlige besøk har ført til at avfall spres, noe som skader miljøet og krever ekstra arbeid fra ansatte, som dermed får mindre tid til daglig drift. Før endring av ordningen trådte i kraft brukte borettslaget ca. 400.000 kroner på Rusken og avfallshåndtering (løv, grus, annet avfall) i borettslaget, årlig.

Den nye Rusken-ordningen

Beboere må selv levere avfall til komprimatorbilen i åpningstiden. Avfallet skal leveres til en ansatt som kontrollerer og sorterer det, for å unngå gebyrer for el-avfall og fargede søppelsekker. Denne løsningen sikrer riktig sortering og hindrer forsøpling. Våre vaktmestere kan hjelpe med å frakte avfall til komprimatorbilen ved behov. Komprimatorbilen kjører seks ganger per år og står ved garasjene bak Prost Hallings vei 3 og 5. Informasjon om Rusken, inkludert dato og tidspunkt, finnes under arrangementer på Vibbo.no. Vi har redusert utgifter knyttet til straffegebyr for feilaktig avfallshåndtering.

Endringene på Rusken har medført besparelser i form av at det har frigjort tid hos de ansatte. Den største reduksjonen i kostnaden er at vi mottar mindre søppel, færre tonn per gang. Det skyldes trolig at eksterne ikke får kastet søppel hos oss lenger, samt at de som pusser opp bruker andre løsninger for å kvitte seg med



avfall fortløpende. Per d.d. er det en besparelse på 8.500 kroner per måned, som utgjør ca. 50.000 kroner per år.

Den røde telefonkiosken vår har blitt til en lesekiosk

Vi er så heldige at vi har en av Telenor sine gamle telefonkiosker stående i borettslaget, rett bak vaskeriet i Prost Hallings vei 1. Dessverre stod telefonkiosken og forfalte, siden det ikke lenger ble utført vedlikehold etter at bruken ble avviklet. Styret sendte inn en søknad til Foreningen !Les om å få gjort om vår telefonkiosk til lesekiosk, og vi fikk positivt svar. Foreningen !Les er støttet av Sparebankstiftelsen og de påkostet telefonkiosken en oppgradering av fasaden, satte opp bokhyller og ga oss flere esker med bøker. Vi håper at lesekiosken blir benyttet av beboerne fremover. Prinsippet er enkelt, ta med deg en bok du har lyst til å lese. Man må ikke legge igjen en bok for å ta en bok, men sett gjerne igjen bøker du har lest, som du vil at andre skal få muligheten til å lese. Da holder lesekiosken seg levende.

Skifte av brannslukningsapparat

23. og 24. april i 2024 ble det gjennomført utskifting av alle brannslukningsapparat i borettslaget. Firesafe AS leverte ut et nytt pulverapparat til de beboerne som satte ut sitt gamle på dørmatten. Borettslaget valgte å ta kostnaden og den ekstra jobben det medførte med å påkoste og administrere utlevering på dørmatten for at alle fikk mulighet til å skifte ut sitt brannslukningsapparat. Da er vi i større grad sikre på at alle har tilgjengelig slukkeapparat i sin bolig og de som av ulike grunner ville slitt med å bære det opp og ned selv, fikk bistand. De som ikke var hjemme disse dagene kunne ta kontakt med vaktmester for å hente nytt apparat og levere inn sitt gamle.

Ferdigstillelse av lys på kjeller og loft

I forrige og denne styreperioden ble det investert i ny belysning i alle oppganger, samt utebelysning. Lampene borettslaget hadde hatt i oppgangene var utslitt i tillegg til at de var utstyrt med lysrør som har gått ut av produksjon og har blitt ulovlig å omsette. Lampene i oppgangene er stilt inn med «walk you home» funksjon. Belysningen i kjeller og i sykkelbodene ble installert våren 2024, belysningen i disse områdene er innstilt til å lyse i fem minutter etter at sensoren er aktivert.

Mandag 25. november startet siste etappen med å skifte ut belysningen i fellesområdene i borettslaget, da var det loftsrommene som stod for tur og arbeidet ble sluttført februar 2025. Lampene på loftet ble satt inn med en driftstid på 15 minutter, noe som vil si at de lyser automatisk i femten minutter fra de oppdager bevegelse. I løpet av de siste årene har vi gjennomført utskifting av lamper i oppganger, lofts- og kjellerrom, samt montert ny utebelysning. De nye lampene både sparer strøm, varer lengre og gir større trygghet i borettslaget i form av god belysning i mørket.

Økning av fellesutgifter fra 1.1.2025, Telia TV og internett ble trukket ut som egen post på faktura

Frem til 31.12.2024 var kun deler av utgiftene til TV og internett synlig på fellesutgiftene. Når vi skulle justere felleskostnadene fra 1.1.2025 valgte vi å legge til de faktiske utgiftene som en egen post på fellesutgiftene, dette medførte en økning av fellesutgifter med 195 kroner per måned. Dette betyr ikke at utgiftene til Telia økte med tilsvarende beløp, men den faktiske kostnaden ble synliggjort for at vi skulle unngå prosentvis økning.

Telia måtte fra og med 1. mars 2025 fjerne TV 2s kanaler og strømmetjenester fra Telia Play, de ikke har klart å komme til enighet med TV2 om en ny TV-avtale. De beklaget det. Den 1. mars fikk alle beboere 50 ekstra poeng kompensasjon, tilgjengelig i valgmenyen, som kan brukes til å legge til andre tv-kanaler eller streamingtjenester.

Oppgradering av lekeplasser og etablering av trimpark

Ved fjorårets årsberetning var gjeldende status at styret skulle søke om støtte til lekeplasser og deretter fullføre prosjektet. Vi har mottatt 488.000 kroner i støtte fra Sparebankstiftelsen, i tillegg til prosjektmidler fra OBOS. Lekeplassene og trimparken stod klare i mai 2024. Og ut ifra hva styrets medlemmer har observert



og tilbakemeldingene vi har fått, så har dette blitt populære attraksjoner i borettslaget. Vi ser flere barn på lekeklassen enn tidligere, og det har til og med kommet et trimtilbud på mandager.

Styrets medlemmer har sammen med vaktmester og håndverker brukt mye tid på å få til løsninger som vi tror har vært til det beste for flest mulig i borettslaget. Vi har i prosessen hatt et søkelys på miljø og bærekraft, og det var derfor vi landet på å bruke Søve som er en svanemerket bedrift, og vi valgte naturlig Robinia som materiale, da det krever lite vedlikehold og er helt naturlig. Sluttsummen på lekeklassene ble lavere enn forventet. Dels fordi noen av styrets medlemmer holdt i prosjektet i stedet for å leie inn eksterne konsulenter, i tillegg var vi så heldige og få utbetalt støtte fra både Sparebankstiftelsen og OBOS sine prosjektmidler. Dette har også tatt tid, både med å skrive gode søknader, men også en god sluttrapport og overlevering av prosjektregnskap.

Oppgraderinger i utleielokalet og vaskeribygningen i Prost Hallings vei 1

Etter gjennomført HMS-runde ble det avdekket behov for å oppgradere deler av belysningen i bygningen til lokalene våre. Sensorstyrte ledlamper er montert våren 2025 i alle rom og fellesområder.

Oppgradering av oppgangene – terrassobehandling av trapp- og stengulv

I 2024 ble gulvene i 23 oppganger rensset og behandlet for å fylle porene. Disse gulvene ble sist behandlet i 2014. Til våren 2025 står de siste åtte oppgangene fra 2014 for tur. Resten av oppgangene blir oppgradert høsten 2025 og våren 2026.

Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30

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

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

Værhaner

Pipene i Klosterheimveien 9/13/18 og Prost Hallings vei 2 har vist seg å være spesielt utsatt for termisk vind på grunn av beliggenheten mot øst og at de er plassert i eller nær skrånende terreng. På grunn av dette har utfordringen med tilbakeslag av røyk vært spesielt stor her. Det er derfor montert pipehatter med værhaner på disse pipene for å teste om dette er egnet for å redusere problemene. Alle som fyrer med ved kan oppleve tilbakeslag av røyk, men det er særlig utfordrende i våre bygninger på grunn av måten ventilasjonssystemet er konstruert. Problematikken gjør seg særlig gjeldende ved kraftig vind, lavtrykk og mildt vær. Styret anbefaler at man unngår å fyre under slike forhold.

Garasjelaget

Garasjelaget vedtok på årsmøtet 4. april 2024 å oppløse seg selv og overføre forvaltningen av garasjene til borettslaget. Oppløsningen har tatt lengre tid enn planlagt, men den formelle overføringen vil finne sted 1. april 2025. Prosessen har vært krevende både for styret i garasjelaget og for styret i borettslaget.

Inntil videre vil garasjene forvaltes som tidligere, med videreføring av rimelig vedlikehold, føring av ventelister og innkreving av leie. Leie for garasjer vil nå skje månedsvis og på forskudd. Det er ikke tatt beslutning om riving eller bygging av nye garasjer.

Etablering av provisorisk skole i Youngslunden – dialog med Oslo kommune

I skolebehovsplanen 2018-2027 vedtok bystyret at Bryn skole skulle utvides permanent, med større klasseroms- og gymsalkapasitet. I byggeperioden er det besluttet at det skal etableres en provisorisk skole i Youngslunden vis á vis Teisenveien 20-26 i perioden 1. august 2025 til 1. august 2029. De midlertidige lokalene vil benyttes av 1–4 trinn, samt skolens spesialundervisningstilbud. Elever på mellomtrinnet vil i byggeperioden benytte ledig kapasitet ved Brynseng skole.

Som del av dette prosjektet ønsker Oslobygg KF å benytte borettslagets private adkomstvei langs Teisenveien 20–26 til varetransport. Det er anslått behov for 2–3 varebiler per dag.

Styret har gjennomført to beboermøter om saken, og det er tydelig at mange beboere er opptatt av hvordan dette vil påvirke bomiljøet og trafikksikkerheten. Styret jobber derfor aktivt i dialog med Oslobygg KF for å ivareta borettslagets interesser. Det er styrets mål at eventuell bruk av veien skal skje på en måte som gir minst mulig ulempe for beboerne, og at borettslaget skal kompenseres på en rimelig og rettferdig måte.

Kommunen har foreløpig skissert en rekke tiltak for å redusere belastningen og oppgradere infrastrukturen:

- Bom som regulerer adkomst og hindrer gjennomkjøring.
- Enveiskjøring fra sør og utvidelse av vei ved innkjøring.
- Fartsdempere som kan fjernes om vinteren.
- Ny kantstein og asfaltering enkelte steder.
- Ny belysning og hensiktsmessig beplantning nær inngangspartiene.
- Forberedelse for elbilladere ved parkeringsplassen i sør.
- Kommunen tar ansvar for vedlikehold av veien i prosjektperioden, eventuelt gjennom avtale med borettslaget.

Det er styrets klare forutsetning at en eventuell avtale må gi borettslaget reell innflytelse over bruk og regulering av veien, samt sikre varige forbedringer til nytte for beboerne.

Forhandlingene med Oslobygg KF pågår fortsatt når denne beretningen skrives, og det er foreløpig ikke inngått noen endelig avtale.

Økonomiforvaltning

Styret jobber kontinuerlig med å sikre god økonomi ved å redusere utgiftene, øke inntektene uten at dette går utover tjenestene i borettslaget. Som nevnt tidligere har borettslaget spart ca. 50.000 kroner årlig på å endre Rusken. Dette er bare ett av flere grep som styret har tatt for å sikre at borettslaget fortsetter å ha god likviditet. Andre tiltak vi har utført for å heve inntekter og redusere utgifter er:

Salg av tjenesteleilighet i Spektrumveien 3 og nedbetaling av lån

I tråd med vedtak fra generalforsamlingen 2024 besluttet styret å selge tjenesteleiligheten i Spektrumveien 3. Leiligheten ble solgt for 4.180.000 millioner kroner den 1. juli i 2024. Borettslaget satt igjen med 4.039.000 etter fratrukk av salgs- og dokumentkostnader.

Overskuddet ble brukt til å innfri lån 9492.70.27458 i Handelsbanken og nedbetale deler av lån 9492.70.31285 med 318.949,29 kroner. Ved innfrielsen av lån 9492.70.27458 frigjorde vi midler i driftsbudsjettet, noe som gjorde det mulig å iverksette forsering av nedbetalingen på lån 9492.70.31285 med 70.000 kroner per måned.



Oppgjør salg av leilighet 1100 i Spektrumveien 3 - andel 536

Informasjon	Sum inn	Sum ut	Dato
Overføring fra Privatmegleren inkl. renter	kr 4 032 732,96		05.aug
Overføring nedbetaling av lån 9492.70.27458 i Handelsbanken		kr 3 680 300,17	15.aug
OBOS gebyr opprettelse av andel 536 Spektrumveien 3		kr 21 825,00	08.jul
Statens kartverk gebyrer 2 x kr 500		kr 1 000,00	02.jul
Nedvasking av leilighet, OK Renhold (kr 13125-depositum Svein Kåre 7000)	kr 7 000,00	kr 13 125,00	23.07 / 15.07.
Felleskostnader for leilighet 1100 i juli (Samart flyttet ut medio juni) *		kr 4 251,00	01.jul
OBOS manuell behandling av kontering/utbetaling til Handelsbanken		kr 282,50	27.aug
Totalt	kr 4 039 732,96	kr 3 720 783,67	
		kr 7 441 567,34	

*Samart flyttet ut i slutten av juni. Vi tok over leiligheten, satte den i stand og solgte den

Forhandling med Handelsbanken om redusert rente

Som en del av vårt løpende arbeid med å sikre gunstige vilkår for borettslaget, har styret høsten 2024 gjennomført forhandlinger med banken om rentereduksjon. Gjennom disse forhandlingene klarte vi å redusere renten på borettslagets lån fra 5,65 % til 5,5 %. Denne endringen vil gi en årlig besparelse på cirka 60.000 kroner, noe som styrker borettslagets økonomiske situasjon. I skrivende stund er vi i dialog med nye forhandlinger om redusert rente.

Reforhandling av containeravtale med Franzefoss

Franzefoss etter-fakturerte borettslaget for den faste containeren som står i Prost Hallings vei fra 14. mars 2023-desember 2024. Kostnaden var 55.298 kroner (leiepris kr 86-20% pr dag). Etter forhandlinger fikk vi justert leieprisen ned (til kr 15-20% pr dag) og betalingen ble 5.675 kroner. En besparelse på nesten 50.000 kroner pr år fremover.

Reforhandling med Din Hage om grøntavtale og treavtale i Teisen park

Styret innhentet pristilbud fra tre aktører i forbindelse med fornyelse av grøntavtalen i Teisen park borettslag. Din Hage leverte det rimeligste tilbudet. I tillegg til det fikk vi fremforhandlet at de tar ansvar for luking i bed på balkongsiden som gir oss en besparelse på 80.000 kroner pr år.

Garantert betaling av felleskostnader – oppsigelse av avtalen med OBOS Factoring

Borettslaget har hatt en avtale med OBOS Factoring som har gitt en sikkerhet dersom en eller flere andelseiere ikke betaler felleskostnader. Denne avtalen ville ha kostet borettslaget 85.000 kroner i gebyr per år pluss rentetap på inntil 300.000 kroner. I sak 7 til årsmøtet anbefaler styret at denne avtalen sies opp. Borettslaget har god likviditet og flere av tjenestene som dekkes av factoringavtalen, er allerede inkludert i forretningsføreravtalen. Styret mener at vi kan si opp denne avtalen uten at det går utover den økonomiske eller praktiske oppfølgingen av andelseiernes forpliktelser eller medfører uakseptabel risiko for tap.

Oppfølging av saker som ble vedtatt på fjorårets årsmøte

Utredning tilfluktsrom

Årsmøtet vedtok i fjor at tilstanden på borettslagets tilfluktsrom skulle kontrolleres. Dette arbeidet er nå gjennomført. Tilfluktsrommene er gått grundig gjennom, og vi vurderer at de oppfyller dagens krav: De skal kunne klargjøres for bruk i løpet av 72 timer, og det skal være mulig å oppholde seg der i inntil seks timer. Å oppgradere tilfluktsrommene til dagens byggestandard ville medføre kostnader i millionklassen – dersom det i det hele tatt lar seg gjøre. En slik oppgradering ville innebære en betydelig økning i felleskostnadene, og styret mener derfor at dette ikke er en fornuftig prioritering.



Det er beskjedne krav til standard for tilfluktsrom utover dette. Siviltforsvaret understreker at også eldre tilfluktsrom – selv i enkel stand – vil kunne gi god beskyttelse mot de vanligste våpenvirkningene som splinter, eksplosjoner og sammenrasing av bygninger. Styret har oppdatert informasjonssiden om tilfluktsrom og beredskap på vibbo.no.

Sykkelskur

Årsmøtet vedtok at styret fikk myndighet til å utarbeide minimum to forslag til etablering av sykkelboder på bakkeplan i borettslaget, samt utrede hvilke økonomiske konsekvenser dette har. Forslagene presenteres på dette årsmøtet.

Styret har vært i dialog med flere leverandører av sykkelskur. Vi har hatt befaringer og utredet hvor det er størst behov for sykkelparkering per i dag. Vi ser at det særlig i Spektrumveien og Regnbueveien har vært en stor utfordring med parkering av sykkel, og nåværende løsninger som innebærer å sette sykler ikke kjellere ikke lenger er tilfredsstillende, stadig flere får seg el-sykler eller transportsykler, som veier mer og trenger større plass enn analoge sykler. Vi har sett på skur med ulike former for lagring, om det skal være toetasjes sykkelparkering, eller kun på bakkeplan. Det er stor variasjon med størrelsene på sykkelskur, de kan romme mellom 10 til 60 sykler. Vi ser ikke for oss at en størrelse vil være aktuell for hele borettslaget, dette da det er ulik infrastruktur og behov i de forskjellige blokkene. Vi har også undersøkt mulighet for å implementere lading av el-sykler i eksisterende sykkelrom, samt integrere dette i nye sykkelskur.

Per i dag er utredningen ikke ferdigstilt. Styret tar sikte på å ferdigstille utredningen i løpet av høsten 2025 for deretter å komme tilbake til andelseierne med et konkret forslag på et ekstraordinært årsmøte.

Løpende vedlikehold og mindre aktiviteter:

I løpet av året har vår håndverker sammen med styrets leder og også assistert av vaktmester utført følgende vedlikeholds- og forbedringsarbeider:

- Montert duepigge og fuglestoppere på flere tak
- Byttet ut to værhaner
- Tettet balkongglass og utbedret vannlekkasjer på balkonger
- Åpnet tett sluk og renset tak for fuglemøkk
- Byttet vindushåndtak, dørvidere, takvinduer, entredører, vinduer og balkongdører
- Montert lyskasser og regulert fall på plen
- Satt i stand bad og loftsgulv etter vannlekkasjer
- Montert musestoppere og diverse hindringer
- Gjort fuktmålinger og befaringer
- Gjennomført HMS vernerunder med vaktmester og styret
- Renset takrenner og ombygget luftrør for kloakk
- Reparert sklie på nedre lekeplass
- Satt i stand fliser på inngangsparti i Klosterheimveien
- Deltatt i ombygging av lekeplasser
- Montert benker ved trimpark
- Kontrollert ildsteder og tettet lekkasjer fra piperør i flere leiligheter

I tillegg har samtlige av styrets medlemmer deltatt på:

- Vurdering av plansaker og nabovarsler
- Dugnad, to dager i mai
- Julegrantenning
- 17. mai markering med korps
- Flagging på offisielle flaggdager og under Pride-uka

Ladeplasser for elbiler

Det ble inngått ny avtale med Elaway for drift av ladeanlegget på prærrien i 2024. Vi vurderer nå ny ladeleverandør, fordi vi har fått flere meldinger fra beboerne om at kundeservicen fra Elaway ikke har vært tilfredsstillende. Avtalen med Installatøren Elektro Nettverk, ble også sagt opp og vi har inngått ny serviceavtale med Hako Elektro. Det har vært flere feil og ustabilitet med anlegget, og gjennomførte undersøkelser har vist at det kan være en fabrikkasjonsfeil på ladeboksene. Styret har sendt reklamasjon til produsenten og fått tilsagn om å skifte ut minimum syv ladebokser uten kostnad. Ladefeltet er også utvidet med to nye ladebokser.

Vedlikeholdsarbeider i OL-rom i kjelleren og Prost Hallings vei 1

Senvinteren 2024 fikk vi gjennomført en el-kontroll av alle hovedtavlene i borettslaget samt i Prost Hallings vei 1, totalt 32 kontroller. Hovedtavlene er sikringsskapet for hele oppgangen. Rapporten ble gjennomgått 20. august og avdekket at noen av hovedtavlene har mindre til stor lekkasje fra stikkledning (hovedtilførsel). Disse kablene er av gammel årgang og er isolert med mineralolje. Denne oljen har en tendens til å lekke ut fra kablene og er ikke uvanlig. Netteier (Elvia) har ansvaret frem til utsiden av husvegg/grunnmur, mens gårdeier (borettslaget) har ansvaret for det innvendige.

OL-rom det anbefales å gjøre noe med og som settes i stand, våren 2025, ved at vi også bytter hovedtavlen i oppgangen er følgende:

- Klosterheimveien 18 Stor grad av lekkasje
- Klosterheimveien 12 Stor grad av lekkasje

Elvia har kapasitet til å bistå oss sammen med HAKO og arbeidet utføres i mai måned i 2025. Resterende OL-rom bør også vurderes utbedret og det bør lages en plan for arbeidene slik at vi tar noen OL-rom pr år.

Borettslagets økonomiske status

Borettslaget har en solid økonomi. Per 31.12.2024 har vi 44.680.709 kroner i lån, dette er en reduksjon på nesten åtte millioner fra året før, hvor vi hadde 52 millioner i lån. En av årsakene til at lånesummen er betydelig redusert er overskudd fra salg av en tjenesteleilighet som ble benyttet til å innfri lån.

Borettslaget har solid økonomi. Borettslagets primære inntektskilde er felleskostnadene (husleie) på totalt ca. 28 millioner kroner per år i 2024.

Det siste året har blant annet kommunale avgifter, forsikringer og priser hatt en generell økning. OBOS sin økonomiske rådgiver anbefalte borettslaget å øke felleskostnadene med 7,1 %. Som nevnt under avsnittet «Økonomiforvaltning» har styret aktivt gjennom hele styreperioden arbeidet med å redusere kostnader. Takket være disse tiltakene så vi at borettslaget ikke var i behov av å øke fellesutgiftene med mer enn 5,1 %, noe som ville tilsvart 211 kroner per leilighet. For å gjøre dette mer oversiktlig, har vi valgt å øke delen for TV og bredbånd i felleskostnadene med en fast sum på 195 kroner per leilighet, i stedet for å øke alt med en prosent. Dette gir et klarere bilde av hva TV og bredbånd koster og gir en litt lavere økning totalt for de fleste. Dette oppsettet gjør det også enklere å se hva felleskostnadene går til, og vi kan holde kostnadsøkningen på et moderat nivå.

Naboklager

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

Utvidet åpningstid for vaskeriet

Styret og vaktmester har de siste årene mottatt henvendelser fra andelseiere med ønske om utvidet åpningstid i helgen. Den 12. mars 2025 ble åpningstiden på vaskeriet utvidet, og det er nå tillatt å bruke vaskeriet på søndager. Ny åpningstid er mandag 8.30-23.00, tirsdag t.o.m. søndag 7.00-23.00. For å kunne bruke vaskeriet trenger man en vaskebrikke, denne koster 300 kroner og kan bestilles ved å sende en e-post til vaktmester@teisen.no. Mer informasjon og priser på vaskemaskin og tørketrommel finner du under temaet *Vaskeri* på Vibbo.

Åpent styrekontor

Vi i styret synes at et åpent styrekontor er et viktig tilbud og setter pris på de som kommer innom for å spørre om noe, komme med forslag eller bare vil hilse på. De siste årene har årsmøtene blitt gjennomført digitalt, og mye av kommunikasjonen mellom styret og beboere foregår via digitale løsninger som e-post eller vibbo.no. For å kompensere for økt bruk av digitale løsninger har vi valgt å ha åpent styrekontor en gang i måneden. Dette er fordi flere har meldt et behov og ønske om å møte styrets medlemmer. Oppdaterte åpningstider for styrekontor finner du til enhver tid på vibbo.no.

Endringer i nabolaget

Klosterheimveien 1

Pilares Eiendom AS sitt siste planforslag innebærer et bygg med 50 leiligheter og næringslokaler, som er en nedskalering fra tidligere forslag. Plan- og bygningsetaten (PBE) og bydel Alna anbefaler ikke planforslaget. Styret har i inneværende periode hatt tett dialog med Pilares og PBE.

Borettslaget har motsatt seg forslaget, da det vil føre til økt biltrafikk gjennom borettslaget. Det er også planlagt for altfor få parkeringsplasser og for lite rekreasjonsområder, noe som vil belaste våre grøntområder ytterligere.

Etter at det siste forslaget ble sendt ut til høring, ble det mottatt en rekke innspill. Saken er nå oversendt til politisk behandling i bystyret, men tidspunktet for behandlingen er ennå ikke berammet.

Fornyelse av vannledninger

I mars 2025 starter Oslo kommune arbeidet med å bytte ut eksisterende vannrør på vår eiendom, det er en strekning på ca. 500 meter i Klosterheimveien og Prost Hallings vei. Selskapet Rambøll AS er leid inn for å utføre besiktigelse og planlegge arbeidet. Det skal graves groper ved vannkummene for å bytte ut de gamle rørene. Dette kalles «utblokking» og betyr at vi slipper lange grøfter. Årsaken til at dette gjøres er at vannledningene i området er fra 1947 og har flere svakheter på grunn av alder, rørene må byttes for å sikre stabil vanntilførsel. Det er per i dag noe usikkerhet om når prosjektet vil få oppstart, dette skyldes blant annet at prosessen Vann- og avløpsetaten (VAV) har hatt ved utlysning av anbudet, har tatt lengre tid enn forventet. Per i dag har de formidlet en tentativ oppstart av prosjektet mai/juni i år.

VAV har gitt tydelig tilbakemelding til borettslaget at de ønsker å avholde et publikumsmøte for beboere i Teisen Park ca. 2-3 uker før prosjektets oppstart. Da møter VAV sammen med valgt entreprenør slik at andelseiere kan stille ulike spørsmål om planlagt startpunkt, fremdriftsplan og andre spørsmål man måtte ha.

Vi vet at det vil bli noe støy og graving fra kl. 07.00 til 17.00 i perioden prosjektet foregår. Dette vil ikke påvirke vanntilførsel i borettslaget og vi skal ha normal tilgang på vann i denne perioden. Rambøll AS har gjennomført en runde hos andelseiere for å filme leiligheter og fasade for å dokumentere tilstanden før arbeidet starter. Rambøll AS er ikke entreprenør i prosjektet. Styret har dialog med prosjektlederen og vil informere fortløpende på Vibbo.no når det foreligger ny informasjon. Vann- og avløpsetaten har også opprettet en egen informasjonsside hvor de publiserer informasjon underveis i prosjektet. Ved spesielle hendelser, som behov for å stenge av vann i korte perioder, vil de sende ut sms.

Nettsiden til VAV om nye vannledninger i Klosterheimveien og Prost Hallings vei:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-vannledninger-i-klosterheimveien-og-prost-hallings-vei/?Dgfrthrtysfd>

Velferd, miljø og trivsel

I inneværende periode har vi blant annet sørget for julegrantenning med servering av gløgg og utdeling av godteposer til de minste, servering av pølser og loddtrekning av gavekort blant deltakere på dugnaden, korpsmusikk på dugnaden og under flaggheising på 17. mai. Vi har tidligere støttet Lundenfestivalen, men i 2024 ble den ikke arrangert. I år er det heldigvis bestemt at Lundenfestivalen skal avholdes under musikkdagene i Oslo. Styret har på vegne av borettslaget gitt 5.000 kroner i støtte til festivalen, det er også gitt samme økonomiske støtte til Bryn skole sin markering av deres 125 års jubileum.

Større vedlikehold og rehabilitering som har vært utført eller pågår

Oppstart	Avslutning	Vedlikehold	TE/Leverandør
2024	pågår	Vedlikehold og bytte av stikkledning inn og hovedtavler i OL-rom. Rapport av 32 blokker gjennomført Q3 i 2024. To oppganger tas 2025: Klosterheimveien 12 og 18	HAKO og Elvia
2023	2025	Bytte ut lamper til sensorbestyrt belysning i alle fellesområdene (kjeller, oppgang og loft)	HAKO
2024	2024	Skifte av brannslukkingsapparater i alle husstander	Firesafe
2023	2024	Asfaltarbeid i Teisenveien 20-26 og drenering av felt 30.	Kristian Sørby A/S
2022	2024	Oppgradering og fornying av lekeplassene, installere treningspark	Søve
2021	2022	Borre nye dreneringshull i alle verandaer for å unngå vannansamling og frostspreng	Arne´s Byggservice
2021	2021	Oppussing av vaskeriet, nye maskiner og innføring av elektronisk betalingssystem.	Pay Per Wash, Electrolux Arne´s Byggservice
2021	2021	Etablering av nye ladeplasser på felt 4 og utvidelse av parkeringsplasser i området rundt.	Kristian Sørby A/S og Bravida
2018	2021	Utskifting av alle vinduer og balkongdører eldre enn 2007, utbedring av topparker, samt muring av piper over tak	FRONT, Palmgren
2019	2020	Kontroll og skifte av alle stoppekraner i kjellere.	Juuls Rørservice
2019	2020	Kontroll av alle brannslukkingsapparat i borettslaget.	Firesafe
2019	2020	Kontroll av hovedtavler for strøm i alle oppganger.	Oslo Elektriker Service AS
2019	2019	Filming, spyling og reparasjon av nedløpsrør	Juuls Rørservice og Høytrykksvakta
2019	2019	Installasjon av fibernet	Get
2019	2019	Montering av avrensluke på nedløpsrør og montering av vanntromler utenfor alle oppganger	Arne´s Byggservice Din hage
2019	2019	Oppussing og vedlikehold av utleielokale	Arne´s Byggservice, Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereder, vinduer og balkongdører.	Arne´s Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsynstjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO
2017	2018	Fasadevask og maling av balkong,	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt



2017	2017	Alle ytterdører er pusset og overmalt	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4.	Sønnico
2016	2017	Innglassering av balkonger for interesserte via felleskostnader.	Lumon
2016	2017	Pussing og maling av grunnmurer.	Malermester Terje Christensen
2016	2016	Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper	Arne's Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer	Arne's Byggservice
2016	2016	Ny allé i Regnbueveien	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2014	2016	Skifte av 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	Brannetting etter utskifting av kjellerstrekk	Firesafe AS
2006	2006	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig	Sjur Hansen
2006	2006	Kontroll av alle vinduer/dører for skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Arne's Byggservice
2006	2006	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	
2005	2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1	
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrekket	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget 10-års kontroll av alle brannslukningsapparatene	AC Elektro
2002	2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert	AC Elektro
2002	2003	Nytt stjernenett HCF /kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget	Get
2001	2001	Ny beis på alle søppelhusene og tørkebåsene	
1997	2005	Utskifting av VVS-rørøpplagg i alle oppgangene	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasaderehabilitering, nye balkonger	OBOS Prosjekt



Oversikt over leilighetssalg

Andelseiere i Teisen Park borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag.

Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med på internett: <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>

Oversikt over boliger omsatt i 2024 kommer frem av tabellen under. Vi fikk et rekordsalg i borettslaget da en fireroms leilighet ble solgt for **6.050.000** kroner i mars 2025.

2024

Rom	m ²	Laveste pris	Gj.snitt pris	Høyeste pris	Ant. Salg
1 roms	35-40 m ²	3 700 000	3 807 000	3 920 000	3
2 roms	50-56 m ²	3 450 000	4 018 000	4 675 000	14
3 roms	64-68 m ²	4 075 000	4 532 000	4 900 000	13
4 roms	69 + m ²				0

2023

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

2022

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

2021

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

2020

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



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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 511 186	5 658 966
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 523 331	2 584 379
Tilbakeføring av avskrivning	17	728 681	889 667
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-637 334	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-3 106 612	-3 592 256
Red. annen langs. gjeld	21	-3 931 259	-12 000
Reduksjon bygg (leil 1100)	16	3 500	0
Borettsinnskudd (leil 1100)	22	3 500	0
Innsk. øremerk. bankkto		-13 093	-17 569
Andelskapital (leil 1100)	20	100	0
Nedskrevet innskudd Garasjelaget	18	20 000	0
Overkurs salg (leil 1011)	20	4 022 346	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-386 840	-147 779
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 124 346	5 511 186
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 997 234	6 483 680
Kortsiktig gjeld		-872 888	-972 494
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 124 346	5 511 186



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 247 245	26 197 586	27 382 000	28 524 000
Vaskeri	10	101 432	114 856	75 000	75 000
Ladeinntekter EL-bil		168 650	0	0	0
Andre inntekter	3	1 175 769	975 253	1 105 000	1 115 000
SUM DRIFTSINNEKTER		28 693 096	27 287 695	28 562 000	29 714 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 042 608	-1 950 807	-2 026 500	-2 052 000
Styrehonorar	5	-647 500	-625 000	-646 000	-679 000
Avskrivninger	17	-728 681	-889 667	-900 000	-900 000
Revisjonshonorar	6	-27 650	-29 313	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-130 000	-132 000	-130 000	-130 000
Forretningsførerhonorar		-390 105	-390 105	-413 000	-434 000
Konsulenthonorar	7	-42 324	-152 081	-160 000	-160 000
Kontingenter		-107 400	-107 900	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-6 919 690	-6 518 435	-7 640 000	-7 290 000
Forsikringer		-959 234	-864 357	-976 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-6 013 333	-5 067 727	-5 977 000	-6 803 360
Vaskeri	10	-198 841	-236 029	-150 000	-200 000
Ladekostnader EL-bil		-178 081	0	0	0
Parkeringsplasser	11	-368 897	-207 579	-100 000	-100 000
Andre anlegg	12	-68 306	-105 189	-175 000	-175 000
Kostnader til fordeling		-1 033 730	-884 526	-750 000	0
Energi/fyring		-174 335	-186 326	-265 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 396 572	-3 098 896	-2 412 000	-2 508 000
Andre driftskostnader	13	-1 224 447	-1 033 039	-1 256 000	-2 174 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 651 736	-22 478 976	-24 104 500	-25 069 360
DRIFTSRESULTAT		5 041 360	4 808 719	4 457 500	4 644 640
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	147 366	148 601	0	0
Finanskostnader	15	-2 665 396	-2 372 941	-2 774 000	-2 524 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 518 030	-2 224 340	-2 774 000	-2 524 000
ÅRSRESULTAT		2 523 331	2 584 379	1 683 500	2 120 640
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 523 331	2 584 379		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	88 286 108	88 289 608
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	2 290 415	2 381 762
Miljøbankkonto, øremerket		127 952	829 469
Langsiktede fordringer	18	0	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		96 009 582	96 825 946
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 139	3 500
Forskuddsbetalte kostnader		625 380	614 744
Andre kortsiktede fordringer	19	37 883	25 616
Driftskonto OBOS-banken		405 458	2 411 166
Skattetrekkkonto OBOS-banken		84 668	80 684
Sparekonto OBOS-banken		4 729 863	3 307 251
Innestående i andre banker		98 843	40 718
SUM OMLØPSMIDLER		5 997 234	6 483 680
SUM EIENDELER		102 006 816	103 309 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 538 * 100		53 800	53 700
Overkurs solgt tjenesteleilighet	20	4 022 346	0
Opptjent egenkapital		50 469 578	47 946 247
SUM EGENKAPITAL		54 545 724	47 999 947
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	44 680 709	51 718 580
Borettsinnskudd	22	1 813 100	1 809 600
Avsetning bomiljøtiltak	23	94 395	809 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 588 204	54 337 185
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		338 782	419 074
Skyldige offentlige avgifter	24	150 948	145 091
Påløpte renter		86 239	77 513
Påløpte avdrag		95 386	137 674
Annen kortsiktig gjeld	25	201 533	193 142
SUM KORTSIKTIG GJELD		872 888	972 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 006 816	103 309 626
Pantstillelse	26	78 819 100	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun

Ermin Mehovic

Wenche Marie Sørensen

Petter Johansen Skipperø

Jens Thrane Agersborg



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 866 063
TV/Bredbånd 100 Mbps	1 156 417
Trappevask	968 790
Leie/Utleie 2 leiligheter	210 000
Obos nøkkel/andre fremmede tjenester	96 915
Parkering ladefelt Tvetenveien	40 758
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 338 943

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-46 884
Parkering ladefelt Tvetenveien	-40 758
Bredbånd 100 Mbps inkl. mva.	-2 076
Trappevask	-1 800
Obos nøkkel fellesdører	-180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 247 245

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innkrevning parkering	919 980
Lokalleie, utleie selskapslokale fakturert	185 878
Innbetaling fra OBOS Factoring	7 825
Rentekostnad av lån (kr 10 000)	1 200
Diverse felleskostnader, Teisen Garasjelag	60 886
SUM ANDRE INNETEKTER	1 175 769

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 104 356
Ordinær lønn, vikarer	-170 875
Overtid	-147 724
Påløpte feriepenger	-201 533
Fri bil, tlf etc.	-7 800
Naturallytelse speilkonto	7 800
Arbeidsgiveravgift	-341 327
Pensjonskostnader innskudd	-32 294
Refusjon sykepenger	19 823
Kantinekostnader	-29 499
Arbeidsklær	-34 823

SUM PERSONALKOSTNADER **-2 042 608**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 647 500.

I tillegg har styret fått dekket befarings/møte og juletreff for kr 4 704, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 650.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 558
Research nabolagsprofil, Roger Pihl	-5 016
Kontroll lekeplass, Lekeplassinspektøren AS	-8 750

SUM KONSULENTHONORAR **-42 324**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 194 563
Drift/vedlikehold VVS	-176 465
Drift/vedlikehold elektro	-2 090 638
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 769 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-360 330
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 152
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-203 205
Kostnader leiligheter, lokaler	-79 700
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-6 919 690**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 415 039
Feieavgift	-77 520
Renovasjonsavgift	-1 520 774

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-6 013 333**



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

Inntekter	101 432
SUM INNTEKTER VASKERI	101 432

KOSTNADER VASKERI

Elektrisk energi	-152 642
Diverse kostnader	-837
Vask/Rengjøring	-35 496
Vedlikehold	-9 866
SUM KOSTNADER VASKERI	-198 841

SUM VASKERI	-97 409
--------------------	----------------

* Vaskeri trekker 2/3 av strømkostnadene

Innbetalinger fra Pay Per Wash:

Q1 2024	22 636
Q2 2024	22 670
Q3 2024	22 576
Q4 2024	28 883
Pay Per Wash	96 765
Vaskekort (VIPPS)	4 667
Inntekter	101 432

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Andre driftskostnader	-340 534
Administrasjon	-28 363
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-368 897

SUM PARKERINGSPLASSER	-368 897
------------------------------	-----------------

NOTE: 12**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Administrasjon	-30 998
Diverse kostnader	-2 298
Vask/Rengjøring	-35 010
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-68 306

SUM ANDRE ANLEGG	-68 306
-------------------------	----------------

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

Container	-282 227
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 465
Verktøy og redskaper	-43 369
Driftsmateriell	-95 904
Lyspærer og sikringer	-9 136
Vaktmestertjenester	-89 123
Vakthold/Securitas	-16 358
Renhold ved firmaer	-3 269
Snørydding	-47 996
Andre fremmede tjenester/ Obos nøkkel og lisenser	-125 561
Trykksaker	-52 804
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 704
Andre kontorkostnader	-31 176
Telefon/bredbånd	-7 800
Telefon, annet	-8 818
Porto	-2 439
Drivstoff biler, maskiner osv.	-72 069
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-207 302
Gaver	-7 179
Bank- og kortgebyr	-4 969
Velferdskostnader	-80 131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 224 447

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 367
Rentegodtgjørelse, salg tjenesteleilighet	3 287
SUM FINANSINNTEKTER	147 366

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån HABA04	-1 111 754
Renter og gebyr på lån HABA05	-800 634
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-126 418
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-9 173
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-9 503
Renter og gebyr på lån HANBA7	-121 658
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-184 754
Renter og gebyr på lån Husbanken	-174 615
Renter og gebyr på lån Husbanken	-126 381
Renter på leverandørgjeld	-506
SUM FINANSKOSTNADER	-2 665 396

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1958	20 213 200
Oppskrevet 1972	5 549 570
Tilgang 1997	62 449 000
BALKON 2022	74 338
SUM BYGNINGER	88 286 108

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.138/bnr.48 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1054.

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

Posten "Kostpris/bokført verdi 1958" er redusert med kr 3 500, for opprinnelig verdi av solgt tjenesteleilighet (leilighet 1100).

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1

Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-97 917	
Avskrevet i år	-25 000	
		2 083

Fliskutter

Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	
		1

Gressklipper

Tilgang 2013	225 000	
Avskrevet tidligere	-224 999	
		1

Høytrykksvasker

Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-87 587	
		1

Løvsuger

Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	
		1

Saltspreder

Tilgang 2020	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1

Sandsilo

Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	
		1

Snøskjær nr. 1

Tilgang 2021	186 250	
Avskrevet tidligere	-111 750	
Avskrevet i år	-37 250	
		37 250

Vaskemaskin 1

Kostpris	41 369	
Tilgang 2007	85 125	
Tilgang 1995	61 500	
Tilgang 1998	49 991	
Avgang tidligere	-61 500	
Tilgang 2006	21 400	
Tilgang 2008	149 796	
Avskrevet tidligere	-347 680	
		1





Vaskemaskin 2			
Kostpris	123 534		
Avskrevet tidligere	-123 533		1
Wille traktor			
Tilgang 2019	1 205 516		
Avskrevet tidligere	-692 856		
Avskrevet i år	-173 214		
		339 446	
Wille 465 med utstyr			
Tilgang 2020	1 387 500		
Avskrevet tidligere	-776 338		
Avskrevet i år	-198 214		
		412 948	
Wille redskapsbærer			
Tilgang 2018	48 946		
Avskrevet tidligere	-48 945		1
Vaskerianlegg			
Tilgang 2021	329 731		
Avskrevet tidligere	-329 730		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2019	66 594		
Avskrevet tidligere	-66 593		1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2014	3 469 043		
Avskrevet tidligere	-2 312 700		
Avskrevet i år	-231 270		
		925 073	
Inventar			
Tilgang 1999	20 603		
Avskrevet tidligere	-20 602		1
Lekeplass			
Tilgang i år	637 334		
Avskrevet i år	-63 733		
		573 601	
Vaskerianlegg			
Tilgang 1997	34 188		
Avskrevet tidligere	-34 187		1
Ladebokser elbil			
Tilgang 2021	280 000		
Avskrevet tidligere	-279 999		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 290 415	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-728 681	

**NOTE: 18****ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd Teisen Garasjelag, 2005	20 000
Nedskrevet i år	-20 000
SUM ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER	0

Som følge av at Teisen Park Borettslag har overtatt ansvaret og drift av garasjene, i tillegg til at garasjelaget er oppløst, så er innskuddene nedskrevet.

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskudd på lønn	9 000
Periodisering, Pay Per Wash Q4	28 883
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 883

NOTE: 20**ANDRE OVERKURS SOLGT TJENESTELEILIGHET**

Mottatt vederlag	4 032 733
Andelskapital (leil 1100)	-100
Borettsinnskudd (leil 1100)	-3 500
Rentegodtgjørelse	-3 287
Opprinnelig verdi (leil 1100)	-3 500
	4 022 346
SUM OVERKURS SOLGT TJENESTELEILIGHET	4 022 346

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLAN****Handelsbanken HABA04/HABA05**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-13 500 000
Økning tidligere år	-26 500 000
Nedbetalt tidligere	5 420 368
Nedbetalt i år	896 598
	-33 683 034

Handelsbanken HANBA1/HANBA2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017	-8 536 307
Nedbetalt tidligere	4 462 024
Innfrielse	3 612 310
Nedbetalt i år	461 973
	0

Handelsbanken HANBA3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-4 400 000
Nedbetalt tidligere	3 896 103
Nedbetalt i år	503 897
	0

Handelsbanken HANDEL/HANBA7

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2018	-8 700 000
Delutbetaling i år	-41 078
Nedbetalt tidligere	2 865 976
Innfrielse	318 949
Nedbetalt i år	773 259
	-4 782 894





Husbanken 3 HUS603/HUS604

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2003	-15 000 000
Delutbetaling i år	-187 458
Nedbetalt tidligere	8 273 257
Nedbetalt i år	699 420
	-6 214 781
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-44 680 709

NOTE: 22

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig i år (leil 1100)	-3 500
Opprinnelig 1953	-1 808 000
Øket tidligere	-1 600
SUM BORETT SINNSKUDD	-1 813 100

NOTE: 23

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-94 395
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-94 395

NOTE: 24

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-61 798
Påleggstrekk	-22 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 280
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-150 948

NOTE: 25

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-201 533
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-201 533

NOTE: 26

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 813 100
Pantelån	44 680 709
Påløpte avdrag	95 386
TOTALT	46 589 195

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	88 286 108
Tomt	5 305 107
TOTALT	93 591 215



Innstilling Teisen Park Borettslag - 2025

Valgkomiteen har i forkant av årets generalforsamling hatt flere møter og god dialog underveis.

Følgende medlemmer er på valg:

Styreleder: Irene Brun

Styremedlem: Ermin Mehovic og Petter Johansen Skipperø

Varamedlemmer: Jostein Nissen-Meyer og Torgeir Kaasa

Valgkomiteen: Kathrine Alvær Østvand, Semhar Abraham og Gro Agersborg

Valgkomiteen har fått inn ett ønske om å sitte som vara og tre ønsker om å sitte som styremedlem for to år samt at Ermin Mehovic ønsket å forsette. Petter Johansen Skipperø ønsket ikke å forsettes som styremedlem.

Vi har vært i kontakt med de i styret som er på valg samt hatt samtaler med de som ønsker å stille som representanter til styret.

Etter en grunding vurdering er vår innstilling som følger:

Til Vervet som Styreleder:

Irene Bruun

Erlends Vei 30

Tilknytning til borettslaget: Vært styreleder i borettslaget de siste 5 årene og nestleder før det.

Kompetanse/Jobber med: Etablerte mottoet til borettslaget: **Bry deg OM og ikke MED**. Har inngående kjennskap til infrastrukturen til borettslaget, har solid økonomi- og prosjektlederkompetanse og er glad i Teisen Park Borettslag.

Styremedlem – for 2 år

Ermin Mehovic

Prost Hallingsvei 12

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 31 år og sittet i styret siden 2014.

Kompetanse/Jobber med: Utdanning innen sikkerhet. Jobber i kommunen med barn med autisme og ulike handikapp. På fritiden trener han 2014/2015 jentelaget til Teisen IF. Liker å være i kontakt med beborne og å prate med naboer. Han er opptatt av å møte beboerne og å være styret sitt ansikt utad.

**Jostein Nissen-Meyer**

Klosterheimveien 9

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 8 år.**Kompetanse/Jobber med:** Utdannet journalist og jobbet som kommunikasjonsrådgiver de siste årene. Vært 2,5 år i OBOS og kjenner godt til borettslagsmodellen og forvaltningsavdelingen. Jobber nå som politisk rådgiver på Stortinget.**Vararepresentanter**

Simen Vik Sverdrup

Tvetenveien 15

Casper Tennes

Teisenveien 23

Delegert til OBOS's generalforsamling

Jens Thrane Agersborg

Klosterheimveien 26

Wenche Marie Sørensen

Prost Hallingsvei 5

Varadelegert til OBOS's generalforsamling

Ermin Mehovic

Prost Hallingsvei 12

Gro Agersborg

Klosterheimveien 26

Valgkomite – for 1 år

Kathrine Alvær Østvand

Regnbueveien 11

Semhar Abraham

Klosterheimveien 16

Gro Agersborg

Klosterheimveien 26



Følgende som ikke ble innstilt men som meldte sin interesse for å sitte i styret:

Simen Vik Sverdrup

Tvetenveien 15

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 2 år.

Kompetanse/Jobber med: Har en mastergrad i Idrettsvitenskap og jobber nå som koordinator på BI med administrativt ansvar for topplederkurs for ulike bedrifter i privat næringsliv.

Casper Tennes

Teisenveien 23

Tilknytning til borettslaget: Bodd i borettslaget i 2 år.

Kompetanse/Jobber med: Jobber som velferdskonsulent i «Bolig Først» der hovedoppgaven er å veilede og opprettholde gode boforhold for mennesker i rus og psykiatrien. Skal studere siviløkonom fra høsten av.

Følgende som ikke ble innstilt men som meldte sin interesse for å sitte som vara:

Pia Klingenberg

Klosterheimveien 11



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 53 Selskapsnavn: TEISEN PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Michael Winnem fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjell-Arne Mejlbo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 679.000

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av prosjekthonorar

Prosjekthonoraret settes til kr 150.000

- For
 Mot

Sak 7 Oppsigelse av Factoringavtale med sikring

Årsmøte godkjenner styrets oppsigelse av factoringavtalen med Obos Factoring AS. Borettslaget avslutter avtalen når oppsigelsestiden på seks måneder er utløpt.

- For
 Mot

Sak 8 Garasjeanlegget - hva bør gjøres med det de gamle garasjene som nå er overtatt av borettslaget?

Styret engasjerer enten OBOS Prosjekt eller annet konsulentfirma som har erfaring med garasjeanlegg-virksomhet til å utarbeide en utredning med klare forslag til anbefalinger som legges frem for Årsmøtet.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag om justering og endring av husordensregel § 4-2 Rusken

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel § 4-2.

- For
 Mot



Sak 10 Forslag om nytt punkt under husordensregel § 11 VVS og elektro

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av husordensregel 11 med nytt avsnitt nr 6.

For

Mot

Sak 11 Forslag om justering og endring av husordensregel § 12 Bruksoverlatning (fremleie)

Årsmøte vedtar styrets ønskede endringer av § 12

For

Mot

Sak 12 Nye inngangsdører til oppgangene

Styret henter inn priser på bytte av ytterdører og hva det kan koste oss å få gjort dette

For

Mot

Sak 13 Gratis gjesteparkering i borettslaget

Etablere gratis gjesteparkering i borettslaget

For

Mot



Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Irene Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

1. Ermin Mehovic (gjenvalg)

2. Jostein Nissen-Meyer (ny)

3. Simen Vik Sverdrup (ny)

4. Casper Tennes (ny)

Varamedlem (kun 2 skal velges)

1. Simen Vik Sverdrup

2. Casper Tennes

3. Pia Klingenberg

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

Jens Thrane Agersborg

Wenche Marie Sørensen

Varadelegat (kun 2 skal velges)

Ermin Mehovic

Gro Agersborg

Sak 16 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

Gro Agersborg

Kathrine Alvær Østvand

Semhar Abraham



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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