



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: linh trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 811 337	24 579 176
Sum inntekter		24 811 337	24 579 176
Kostnader			
Lønnskostnad		2 215 121	1 943 424
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		891 300	632 193
Annen driftskostnad		25 186 597	40 792 317
Sum kostnader		28 293 018	43 367 934
Driftsresultat		-3 481 681	-18 788 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 542	48 487
Sum finansinntekter		19 542	48 487
Annen finanskostnad		892 885	883 030
Sum finanskostnader		892 885	883 030
Netto finans		-873 343	-834 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 355 024	-19 623 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 355 024	-19 623 302
Årsresultat		-4 355 024	-19 623 302
Totalresultat		-4 355 024	-19 623 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 355 024	-19 623 302
Sum overføringer og disponeringer		-4 355 024	-19 623 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 520 377	93 520 377
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 162 728	4 258 046
Sum varige driftsmidler		97 683 105	97 778 423
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		20 000	20 000
Sum finansielle anleggsmidler		20 000	20 000
Sum anleggsmidler		97 703 105	97 798 423
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		702 892	734 738
Sum fordringer		702 892	734 808
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 327 315	15 802 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 327 315	15 802 900
Sum omløpsmidler		8 030 208	16 537 709
SUM EIENDELER		105 733 313	114 336 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		53 700	53 700
Sum innskutt egenkapital		53 700	53 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 568 112	47 923 136
Sum opptjent egenkapital		43 568 112	47 923 136
Sum egenkapital		43 621 812	47 976 836
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 276 072	63 375 596
Øvrig langsiktig gjeld		1 821 600	1 821 600
Sum annen langsiktig gjeld		61 097 672	65 197 196
Sum langsiktig gjeld		61 097 672	65 197 196
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 928	182 259
Leverandørgjeld		545 586	498 374
Skyldige offentlige avgifter		136 344	99 191
Annen kortsiktig gjeld		151 971	382 276
Sum kortsiktig gjeld		1 013 829	1 162 100
Sum gjeld		62 111 501	66 359 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 733 313	114 336 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423089

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: linh trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 811 337	24 579 176
Sum inntekter		24 811 337	24 579 176
Kostnader			
Lønnskostnad		2 215 121	1 943 424
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		891 300	632 193
Annen driftskostnad		25 186 597	40 792 317
Sum kostnader		28 293 018	43 367 934
Driftsresultat		-3 481 681	-18 788 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 542	48 487
Sum finansinntekter		19 542	48 487
Annen finanskostnad		892 885	883 030
Sum finanskostnader		892 885	883 030
Netto finans		-873 343	-834 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 355 024	-19 623 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 355 024	-19 623 302
Årsresultat		-4 355 024	-19 623 302
Totalresultat		-4 355 024	-19 623 302
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 355 024	-19 623 302
Sum overføringer og disponeringer		-4 355 024	-19 623 302



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

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

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

4 162 728 4 258 046

Sum varige driftsmidler

97 683 105 97 778 423

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 20 000 20 000

Sum finansielle anleggsmidler 20 000 20 000

Sum anleggsmidler 97 703 105 97 798 423

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 70

Andre fordringer 702 892 734 738

Sum fordringer 702 892 734 808

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 327 315 15 802 900

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 327 315 15 802 900

Sum omløpsmidler 8 030 208 16 537 709

SUM EIENDELER 105 733 313 114 336 132

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	53 700	53 700
Sum innskutt egenkapital	53 700	53 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	43 568 112	47 923 136
Sum opptjent egenkapital	43 568 112	47 923 136
Sum egenkapital	43 621 812	47 976 836
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 276 072	63 375 596
Øvrig langsiktig gjeld	1 821 600	1 821 600
Sum annen langsiktig gjeld	61 097 672	65 197 196
Sum langsiktig gjeld	61 097 672	65 197 196
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 928	182 259
Leverandørgjeld	545 586	498 374
Skyldige offentlige avgifter	136 344	99 191
Annen kortsiktig gjeld	151 971	382 276
Sum kortsiktig gjeld	1 013 829	1 162 100
Sum gjeld	62 111 501	66 359 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 733 313	114 336 132



Organisasjonsnr: 952 556 819
TEISEN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

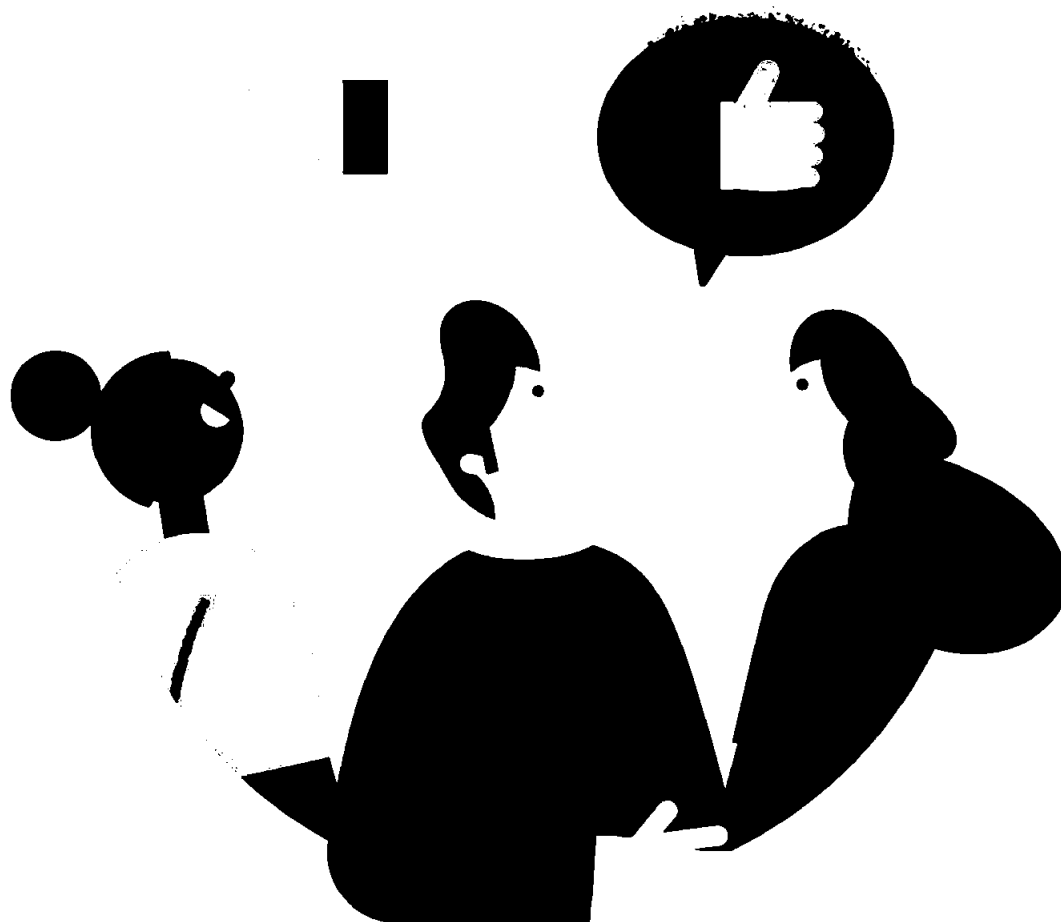
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0053 Teisen Park Borettslag





Til andelseierne i Teisen Park Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 1. juni 2022 kl. 18.00, Bryn skole, Teisenveien 40.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



STYRETS OPPGAVER

Den årlige generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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



Innholdsfortegnelse

TIL ANDELSEIERNE TEISEN PARKBORETTLAG.....	2
INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING.....	5
ÅRSRAPPORT FOR 2021.....	7
FORRETNINGSORDEN.....	9
STYRETS ARBEID.....	10
REVISJONSBERETNING.....	21
ÅRSREGNSKAP FOR 2021.....	23
NYTTING INFORMASJON OM BORETTSLAGET FRA A - Å.....	36
INNKOMNE FORSLAG.....	42
VALGKOMITEENS INNSTILLING.....	51
STØRRE VEDLIKEHOLD og REHABILITERING.....	52



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Teisen Park Borettslag
avholdes 1. juni 2022 kl. 18.00, Bryn skole, Teisenveien 40.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Byggekomiteen
- C) Valgkomiteen
- D) Tellekorps

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om automatisk døråpner
- B) Forslag om installasjon av nye dører med elektroniske låser
- C) Forslag om utleieleilighet i Prost Hallings vei 1
- D) Forslag om endring av vedtekter, punkt om styremøter
- E) Forslag om å redusere styrets honorar
- F) Forslag om at styreleder må bo i borettslaget
- G) Forslag om forbud mot tredemølle
- H) Forslag om endring av husordensregel § 3, punkt 1.
- I) Forslag om endring av husordensregel § 4, punkt 1 a.
- J) Forslag om endring av husordensregel § 5, punkt 1 og 2.
- K) Forslag om endring av husordensregel § 6, punkt 1 og 2.
- L) Forslag om endring av husordensregel § 7, punkt 1.
- M) Forslag om endring av husordensregel § 9, nytt punkt.
- N) Forslag om endring av husordensregel § 10
- O) Forslag om endring av husordensregel § 11
- P) Forslag om endring av husordensregel § 12
- Q) Forslag om endring av husordensregel § 13
- R) Forslag om endring av husordensregel § 14
- S) Forslag om endring av husordensregel § 15
- T) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 25.04.22.2022
Styret i Teisen Park Borettslag

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Bruun	Erlends Vei 30
Nestleder	John Arne Larssen	Prost Hallings Vei 14
Styremedlem	Jens Thrane Agersborg	Klosterheimveien 26
Styremedlem	Ermin Mehovic	Prost Hallings Vei 12
Styremedlem	Anne Toven	Vardelia 4
Varamedlem	Eline Birkeland	Spektrumveien 1
Varamedlem	Pål Hanstensen	Klosterheimveien 13
Varamedlem	Kari Angell Petersen	Ole Reistads Vei 5 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

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

Varadelegert

Eline Birkeland	Spektrumveien 1
Ermin Mehovic	Prost Hallings Vei 12

Valgkomiteen

Gro Agersborg	Klosterheimveien 26
Morten Helge Grimstad	Klosterheimveien 20

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

Generelle opplysninger om Teisen Park Borettslag

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:

138 48 50 53

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten, kjøpt i 1986 er på 109922 m².



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

Teisen Park Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



FORRETNINGSORDEN

Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.5.2018

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. I protokollen føres alle valg samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om å ta inn.
5. Alle forslag skal så langt det er mulig, skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer, dersom det er benkeforslag eller motforslag til allerede fremsatte saker som er i innkallingen til generalforsamlingen.
Nye forslag som ikke er på saklisten kan ikke fremmes på generalforsamlingen. Alle forslag som skal behandles på generalforsamlingen skal sendes inn til styret i forkant av hver generalforsamling.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak.
 - Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter
 - Øvrige innlegg skal ikke overstige 3 minutter for første innlegg og 2 minutter for de øvrige.
 - Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsordenen gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten. Tidspunktet for forslagens behandling må samtidig fastsettes.

STYRETS ARBEID

Juni 2022 skal det igjen avholdes generalforsamling i Teisen Park borettslag og i den forbindelse distribueres styrets beretning. I årsberetningen ser vi tilbake på året som har gått og redegjør for styrets arbeid med store og små saker.

Livet er i ferd med å normalisere seg denne våren. Etter en lengre periode preget av et samfunn i endring går vi nå delvis tilbake til hvordan vi levde før, men vi tar også med oss nye erfaringer og nye måter å jobbe på. Vi ser blant annet at hjemmekontoret har kommet for å bli, i større eller mindre grad. Og at flere har flyttet treningssenteret inn i stua. For styret har mye av arbeidet de siste årene blitt utført elektronisk og vi holder kontakten med beboere over telefon og e-post. Samtidig er det mye av arbeidet som best utføres i direkte møte med andre og gjennom befaringer i ulike hjem. Vi har også en fin gruppe bestående av vaktmestere, håndverkere og gartnere som står på hver eneste dag for at vi skal ha det fint og trygt rundt oss. Vi ser frem til en vakker vår i Teisen Park borettslag, og dette året gleder vi oss spesielt til at vi igjen kan samles til generalforsamling ved Bryn skole og diskutere aktuelle saker ansikt til ansikt.

HVA INNEBÆRER DET Å SITTE I STYRET?

Styret har i oppgave å drifte og vedlikeholde borettslaget på vegne av beboerne. Dette innebærer et stort ansvar, men vervet gir også en god mulighet til å bli kjent med og påvirke ditt nærområde. Oppgavene til styret inkluderer løpende vedlikehold og gjennomføring av små og store prosjekter. Det krever også en del arbeid å respondere på henvendelser vi mottar fra beboere, potensielle kjøpere, meglere og andre.

Videre omfatter styrets arbeid regelmessige oppgaver som godkjenning av nye andelseiere, budsjettering, fakturaarbeid, styremøter, oppfølging av beboersaker, befaringer, leverandørmøter, arrangering av dugnad og julegrantenning, håndtering av konflikter, forsikrings saker, oppdatering av nettsider, utforming av nyhetsbrev, administrasjon av utleielokale, samt dialog med storvellet og andre samarbeidspartnere.

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

MØTER, BEFARINGER OG KURS

I 2021 ble borettslagets generalforsamling for andre år på rad gjennomført digitalt. Ikke alle opplevde dette som en ideell løsning, men det var den eneste mulige. Årsaken var koronaviruset og myndighetenes smittevernregler som satte forbud mot større forsamlinger. Av praktiske grunner ble fjorårets generalforsamling derfor gjennomført på internett over en uke, fra 1. til 4. juni. Man kunne avgi stemme på nettsiden Vibbo.no og antall deltagere var 136, det vil si 25% av andelseierne. I tillegg til alle stemmer via pc, telefon og nettbrett, ble 2 stemmer avgitt på papir.

I 2021 er det holdt ett konstituerende styremøte og 10 ordinære styremøter. Styret har under styremøtene behandlet over 100 saker, i tillegg til diskusjon av flere saker hvor det ikke fattes vedtak. Videre har vi mottatt og besvart ca. 2.500 – 3.000 e-poster, samt over 200 forespørsler via Vibbo.no. I tillegg til flere hundre henvendelser på telefon.

Det er stor pågang fra beboere med ønske om besøk av styret vedrørende problemer med entredør, VVS, bygningstekniske saker, vinduer, ventilasjon, fyring og beboersaker. Håndverker Arne Bakken har

gjennomført omtrent 170 befaringer på vegne av styret. Ca. 40 befaringer ble gjennomført sammen med representanter fra styret.

Ordningen med tirsdagsåpent styrekontor for andelseierne måtte opphøre grunnet virussituasjonen. Styret har imidlertid vært tilgjengelig åpent gjennom telefon og e-post henvendelser. I situasjoner hvor det har vært nødvendig med samtaler ansikt til ansikt har det vært gjennomført hjemmebesøk.

Styremedlemmer har også deltatt på møter med følgende samarbeidende virksomheter: Oslo Elektriker Service, Juuls Rørservice, Din Hage AS, Arne Bakkens Byggservice, Anticimex AS, Electrolux, PayPerWash, Renholdseksperter, Bydel Alna, OBOS-advokatene, OPAS (OBOS Prosjekt A/S), Front, Protector forsikring, GET og Hafslund AS. Byggekomiteene for rehabilitering av vinduer og piper har hatt 28 møter eller befaringer i løpet av året. I tillegg har nestleder deltatt på OBOS generalforsamling. I tillegg kommer deltagelse på kurs, seminarer, og møter med forretningsfører. Borettslagets forretningsfører og styrets rådgiver i OBOS har vært Michael Winnem ved OBOS Tveita, samarbeidet har vært utmerket.

UTSKIFTING AV VINDUER OG BALKONGDØRER, SAMT NYE PIPER OVER TAK

Det største vedlikeholdsprosjektet i Teisen Park er i slutfasen. I 2019 påbegynte vi et storstilt prosjekt som omfattet utskifting av nærmere 1500 vinduer og 350 balkongdører. Tidligere har borettslaget gjennomført løpende utskiftninger av vinduer og balkongdører over driften, nå er alle vinduer og balkongdører som er eldre enn 2007 skiftet. Arbeidet har til tider vært krevende grunnet beboere og arbeidere som tidvis måtte i karantene, så vi er svært fornøyd med at store deler av prosjektet er fullført. I løpet av våren og sommeren 2021 ble vinduer som ikke skulle skiftes malt utvendig. I tillegg ble de fleste topp-arker utbedret med maling og glass. Videre er totalt 236 piper over tak rehabilitert i perioden frem til høsten 2021. Grunnet utfordringer med karantene og kulde, gjenstår noe arbeid med topp-arkene i Teisenveien 22, 24 og 26. Dette arbeidet skal etter planen fullføres i mai. Totalt har dette prosjektet en kostnadsramme på 40 millioner og styret har jobbet tett med OBOS Prosjekt og entreprenøren for å sikre fremdriften og unngå kostbare endringsordre.

VENTILERING OG TREKK I PIPENE

Pipene i god stand og det er i hovedsak god trekk i alle pipene. For å fyre opp i vedovn eller peis kreves det imidlertid mye luft og luftstrømmen inn er mindre etter at nye vinduer ble satt inn. Styret jobber derfor kontinuerlig med tiltak og informasjon til beboere for å unngå problemer knyttet til manglende ventilasjon og fyring. Det er viktig at alle kjenner til at ventilene i vinduer og vegger bør holdes åpne for å sikre tilførsel av frisk luft, og at vinduer og balkongdør gjerne bør åpnes ved opptenning av ved. I tillegg bør det luftes regelmessig i leilighetene hver dag.

Både før og etter at pipene ble rehabilitert har vi fått henvendelser om tilbakeslag av røyk i enkelte leiligheter. I sammenheng med pipeprosjektet har styret derfor innhentet sakkyndig bistand fra flere hold for å finne årsaken og for å komme opp med adekvate tiltak. OBOS Prosjekt, Byggmester Arne Bakken AS, Front entreprenør samt Brann og redningsetaten i Oslo kommune bistått oss. Alle meldingene fra beboere om røyknedslag er kartlagt for å finne ut om det er noen oppganger som er spesielt utsatt. Byggmester Arne Bakken har vært på befaring i 21 leiligheter etter meldinger om røyknedslag. Den generelle tilbakemeldingen fra Bakken er at problemene han har observert er forårsaket av elektriske avtrekksvifter i leiligheter tilknyttet samme ventilasjonskanal og dårlige fyringsrutiner.

Så langt er det ikke avdekket noe som tilsier at årsaken kan tilskrives byggetekniske mangler, men det er allikevel tegn som tyder på at noen piper er ekstra utsatt for tilbakeslag av røyk under særskilte vær- og vindforhold. Det er nå montert opp spesialtilpassede beslag og værhaner på to av de mest utsatte pipene. Hanene sørger for at luften ikke slår ned i leilighetene da den vender seg mot vinden på taket. Resultatet i skrivende stund er god og montering av flere værhaner på utsatte piper vurderes fortløpende. Selv om værhaner reduserer tilbakeslag finnes det ingen absolutte garantier mot tilbakeslag av røyk. Elektriske avtrekksvifter og dårlige fyringsrutiner vil uansett medføre problemer, og elektriske avtrekksvifter er ikke tillatt da det kan medføre spredning av røyk til naboer tilknyttet samme luftekanal.

PLANER FOR VIDERE VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERINGER

I et stort borettslag som vårt er det viktig å ha en god plan for vedlikehold, slik at vi sikrer at nødvendig arbeid utføres og at utgiftene spres over lengre perioder. Når styret mottar gode forslag om utbedringer fra beboere er det viktig å vurdere disse opp mot andre behov og finansiering, slik at felleskostnadene ikke kommer ut av kontroll. Styret har derfor nylig tatt initiativ til å utarbeide en ti års vedlikeholds- og investeringsplan for borettslaget, som også kan fungere som en rettesnor for fremtidige styre. Ved å få en samlet oversikt over behovene kan vi oppnå forutberegnelighet i felleskostnadene. Nedenfor har vi satt opp en liste over innmeldte behov per i dag, men det utelukkes ikke at nye punkter bør føyes til.

- nytt låssystem
- nye inngangsdører
- nye lofts- og kjellerdører
- økt strømkapasitet inn til blokkene
- videre utbygging av elbillading
- isolering og vedlikehold av loft og kjellere
- reasfaltering av veier og parkeringsplasser
- oppgradering av lekeplasser
- vedlikehold av felles rørsystem
- maskiner og utstyr til vaktmestere
- nye garasjer

BORETTSLAGETS ØKONOMISKE SITUASJON

Borettslaget har en meget sunn økonomi. Det store vedlikeholdet med vinduer, balkongdører og piper over tak fullføres under budsjett. Vi fikk også gjennomført installasjon av ladeanlegget og utvidelse av parkeringsplasser innenfor det samme lånet på 40 millioner. Med økende renter og et ønske om å få nytt låssystem til ytterdørene vil det antagelig oppstå behov for ytterligere låneopptak og justering av felleskostnadene, men vi ønsker å unngå store økninger med tanke på dagens økonomiske marked.

LØPENDE VEDLIKEHOLD OG MINDRE UTBEDRINGER

På vegne av styret har det blitt utført flere mindre prosjekter knyttet til vedlikehold og nødvendige utbedringer det siste året. Deriblant utskifting av tak, gulv og isolasjon etter vannlekkasjer rundt piper på 5 loft i Spektrumveien og Prost Hallings vei. Muring, sparkling og maling etter vannlekkasjer i trappeganger i 6 oppganger, i Klosterheimveien, Prost Hallings vei, Teisenveien og Tvetenveien. Branntetting av vegger og gjennomføringer for elektriske kabler til 31 OL-rom (strømfordelingsrom i oppganger). Montert fuglepigger på mange utsatte steder, blant annet i Spektrumveien 1-5. Omlegging av ventilasjon i vaskeriet, slik at inn klima er i tråd med HMS-regler for denne type lokale. Montering av dekkplater på vegger ved ringeklokkene ved 14 oppganger. Tatt opp belegningsstein som har medført snublefare grunnet undergraving av jordrotter, armert underlag og lagt stenene på nytt, ved inngangen til 7 oppganger. Dette arbeidet fortsetter i 2022 ved flere adresser. Borring av drenshull i stålbjelkene til alle balkonger for å unngå vannansamling og svekkelse av konstruksjon. Samt etterarbeid med borring av nye hull etter innglassing av balkong og/eller montering av leegger og behov for innfelling av nytt stål enkelte plasser. Fjerning av elektrisk avfall som er blitt hensatt i kjellere og loft av beboere. Utskifting av 7 skadde inngangsdører til leiligheter. Skiftet tak og montert nye dører på sykkelboder i Klosterheimveien. Reparasjon og utskifting av diverse materialer på lekeplassene. Utskifting av 4 feieluker i Regnbueveien, Spektrumveien, Prost Hallings vei og Tvetenveien. Utskifting av 2 vinduer på loft etter skader i Regnbueveien og Prost Hallings vei. Montering av ny vannrørisolasjon hvor dette manglet, på vannrør i flere kjellere. Asfaltering av hull på gang- og stikkveier, oppretting av lysstolper eid av borettslaget, rensking av takrenner og utskifting av taksten ved behov.



I tillegg settes det våren/forsommeren 2022 opp skilt ved Teisenveien 20-26 og Bryn skole. Grunnet utfordringer med kjøring på plen og nestenulykker i forbindelse med kjøring og henting ved skolen og SFO i morgen- og ettermiddagstidene. Vi ser samtidig på utskifting av flere skilt som er slitte og skjeve.

LADEPLASSER FOR EL-BIL OG HYBRID

Utbygging av ladeplasser for elbil ble fullført i juni 2021. Løsningen som ble valgt var å bygge et felles ladeanlegg på felt 4 («Prærien») ved Tvetenveien. Det er bygget infrastruktur til 27 plasser, men det foreløpig kun 14 som er tatt i bruk med ladebokser. Det er 63 beboere som har tegnet ladeabonnement. Dersom behovet for ladeplasser øker, er det enkelt og rimelige å utvide med flere ladeplasser på feltet. Hvis borettslaget senere heller ønsker å bygge plasser for permanent tildeling, kan felt 4 benyttes uten ombygging.

UTENDØRS PARKERINGSPLASSER

Samtidig med etableringen av ladeplasser ved prærien, bygget vi også flere parkeringsplasser utenfor Tvetenveien 15-25 og Teisenveien 22-26. Alle utendørs parkeringsplasser på borettslagets tomt administreres av OBOS. Per nå er alle parkeringsplasser utleid, men man kan sette seg på venteliste for flere felt. Det foreligger per nå ikke planer for ytterligere utbygging av parkeringsplasser. Imidlertid er det på rene at en del parkeringsplasser står ubenyttet fordi det er tildelt plasser til andelseiere som ikke disponerer bil. Det er derfor foreslått en endring i parkeringsreglene som innebærer at man må disponere kjørbil for å få tildelt plass.

OPPGRADERING AV LEKEPLASSER

Ved generalforsamlingen 2020 ble det vedtatt at styret skal oppgradere de to lekeplassene som er plassert på øvre og nedre del av området. Ved å oppgradere lekeplassene ønsker vi å bidra til at borettslaget fortsetter å være et godt sted for småbarnsfamilier å etablere seg. Ved utforming av nye lekeplasser vil vi også ta hensyn til at lekeplassene skal passe inn i vårt vakre uteområde, slik at de som ikke benytter lekeplassene også vil oppleve at det er valgt gode løsninger. Vi ser blant annet på bruk av lekestativ i naturlig treverk med enkelte fargerike innslag. Styret har inngått en avtale med OBOS sin ekspert på uteområder, som jobber videre med prosjektering i henhold til våre instruksjoner. I tillegg til utskifting av lekeplassene på øvre og nedre område er det foreslått soner for de minste og soner for andre aktiviteter spredt over hele parken. Vi ønsker også bedre belysning enkelte plasser og oppgradering av noen grill- og piknikområder. Vi vurderer videre å legge mer til rette for hundelufting og andre aktiviteter for barn ved «Knekkebrødbanen», som i dag er et mindre brukt område. OBOS sin ekspert på uteområder har i tillegg foreslått etablering av sykkelløyper langs grøntarealene og blokkene ved «knekkebrødbanen» og «prærien». Styret har imidlertid vurdert at det kan oppleves som forstyrrende for beboere i Spektrumveien, Klosterheimveien og Tvetenveien, og vil derfor ikke gå videre med den ideen. Kostnad for etablering av to nye lekeplasser er tidligere estimert til 4.000.000 kroner. Vi planlegger å utføre dette arbeidet i flere trinn slik at kostnaden kan dekkes gjennom normal drift av borettslaget, uten økt låneoptak.

AVTALE MED DIN HAGE

Vårt gartnerfirma Din Hage hjelper oss med å ta vare på alle trær, busker og blomster. De ivaretar vår treplan med beskjæring av trær, fjerning av syke trær og planting av nye. De bistår oss også ved dugnaden, med planting av vårblomster til 17. mai og de setter løk på høsten slik at det blomstrer vakkert til våren. Din hage hjelper oss også når det utføres arbeid på området som påvirker grøntanlegget, slik at det ikke gjøres unødvendig skade på det grønne. Borettslaget har i inneværende periode forlenget vår avtale med Din Hage for perioden 2022 til 2024.

GRØNTOMRÅDENE

Borettslaget har en tomt på 110 mål. Selve parkområdet strekker seg over omtrent 80 mål og gir plass til rundt 300 trær, samt utallige busker og blomster. De grønne plantene beskytter oss fra støy og støv fra veiene rundt, og er en av hovedgrunnene til at nye beboere søker seg til vår sentrale og skjulte lille oase. Styret jobber derfor hele tiden med vedlikehold og fornying av området.

Den siste perioden er det utført bygging av 9 dyrkingskasser forskjellige steder i borettslaget, etter ønske fra beboere i en tid med restriksjoner og økt fokus på aktivitet utendørs. Totalt har vi 14 plasser hvor beboere kan benytte seg av dyrkingskasser i borettslaget. Det er per nå ikke planlagt å bygge flere og vi oppfordrer til deling av de dyrkingskassene som er etablert. Videre ble plantet inn 10 nye trær etter beboerønsker formidlet til styret i forbindelse med den alternative dugnaden i mai-juni. I denne forbindelse ble det også utarbeidet ytterligere 5 uteplasser med grill det siste året. Vi har nå totalt 20 uteplasser rundt om i borettslaget, og disse er godt benyttet. Husk å ta med dere en ekstra pose til å rydde opp etter hygge og grilling, slik at vi unngår å lokke til oss uønskede kryp og for mange fugler.

NY GANG OG SYKKELVEI LANGS TVETENVEIEN

Bymiljøetaten er i ferd med å oppgradere gang- og sykkelveien langs Tvetenveien. Styret har derfor gjennom høsten 2021 og våren 2022 nedlagt et betydelig arbeid i forhandlinger med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) om økonomisk kompensasjon og utførelse av arbeidet. Det er utvekslet brev og e-poster, og gjennomført flere møter og telefonsamtaler med saksbehandlerne. Vi har hatt flere befaringer med gartner Jan Tore fra Din Hage og EBY for å se på hvordan vi kunne verne tre-infrastrukturen. I tillegg er det gjennomført befaringer med Bymiljøetaten og avholdt innlegg i Bydelsutvalget og Samferdsels- og miljøutvalget i bystyret.

De sentrale hensynene for borettslaget har vært å verne flest mulig trær og å få høyere vederlag for salg av areal. Dialogen var krevende, både eksternt og internt i borettslaget. Etter at forhandlingene med EBY var fullført ble det forhandlede resultatet ble lagt frem for ekstraordinær digital generalforsamling i perioden 28. februar til 3. mars, som ga sitt samtykke til å gå med på frivillig avståelse av arealet. Alternativet ville vært ekspropriasjon. Mer informasjon om arbeidet videre vil bli gitt når EBY har fremdriftsplanen klar.

NABOLAG I ENDRING

Styret ønsker å bidra med å opprettholde et godt oppvekst- og nærmiljø, og følger derfor med på hva som foregår av planer i nærområdet. Flotte grøntarealer og et rolig bomiljø er ikke noen selvfølge, selv om vi eier vår egen grunn må vi også verne om våre omgivelser. Området er under ulikt press fra mange kanter, og det er ingen selvfølge at vi automatisk får beskjed om nye prosjekter.

Bryn skole skal utvides og det er utviklet et par konseptskisser på hvordan utvidelsen kan skje. Uansett hvilken løsning som blir valgt, vil de bevaringsverdige bygningene bli stående, mens det nyeste bygget ut mot Teisenveien blir helt eller delvis demontert. Ny gymsal skal bygges og forslaget er å erstatte den gamle eller legge en ny i bakken under øvre skolegård. Bryn skole skal også begynne å bruke skolehagen som er tilknyttet vårt borettslag mer aktivt. Det er en god nyhet, for det ligger mye læring om bærekraft og eierskap i å dyrke frukt og grønnsaker. Skolehagen er også blitt et møtepunkt og hengelåsen på porten er for lengst fjernet, så hit kan du gjerne komme for å slå av en prat, lese en bok eller overnatte.

Vi ser at ombyggingen av Teisen skole virkelig er i ferd med å ta form. Teisen skole skal bli barnehage og er i rute, nå er det full drift på utearealene, som vil pågå ut mai. I de nye omsorg+ boligene pågår innvendig arbeid som etter planen skal ferdigstilles i løpet av juni. Også her arbeides det med utearealene som skal pågå ut september. På dette området vil dere etter hvert finne både kafe og aktivitetssenter som er åpent for publikum, og vi tror dette vil bli et fint tilskudd til nærmiljøet.

I Klosterheimveien 1 er utbygger og Plan- og bygningssetaten ganske uenige om prosjektet. I de tidlige planene var det ønske om å bygge hotell på tomten og deretter ble det utarbeidet planer for bygging av leiligheter. Etaten hevder prosjektet oppleves som seg selv nok og ikke tar hensyn til nærområdet og at det i sin nåværende form tar mer enn det gir omgivelsene. Prosjektet er trukket tilbake for revisjon og det eneste sikre er at Bymiljøetaten krever snuplass for brøytebil innerst i Klosterheimveien.

Hva skjer med Teisen gård? Det korte svaret er fortsatt: Ingen verdens ting. Oslobygg KF er Oslo kommunes eiendomsforetak og har ansvaret for bygningen, men så langt foreligger det ingen planer om framtidig bruk. Gården trenger vedlikehold, og ettersom den er fredet har vi sendt en henvendelse til Byantikvaren. Bydelsutvalget er også gjort oppmerksom på saken. Tidlig høsten 2021 brukte våre vaktmestere tre arbeidsdager på å fjerne busker og kratt på inn og utsiden av området. Vi stengte også igjen husene på området, grunnet tilbakemeldinger om at hjemløse sov her og at det foregikk kjøp og salg av narkotiske stoffer på området. Vi ønsker derfor å bidra til å holde orden på utsiden av bygget, samtidig som vi undrer oss over hva som vil skje med det fine bygget.

VAKTMESTERE

Borettslaget har to faste vaktmestere som står på for våre beboere. De sørger for at den daglige driften på området opprettholdes. Styret har arbeidsgiveransvar for vaktmestrene og må sørge for at de har et godt arbeidsmiljø og det de trenger for å ivareta sine oppgaver. Ved sykdom og ferie må styret sørge for at vaktmestrene får nødvendig bistand. Dette løser vi blant annet med innleid hjelp fra Arnes byggservice og Din hage. Styret har også ansvar for å kjøpe inn nødvendig utstyr til vaktmestrene på vegne av borettslaget. Vinteren 2021 ble det investert i en ny Pome Wingmaster vikeplog.

HMS-RUTINER

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

VAKTHOLD I BORETTSLAGET

Borettslaget har i flere år hatt en avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. I inneværende periode har vi reforhandlet vår avtale med Securitas. De utfører ikke lenger faste patruljeringer, men er tilgjengelige for deg som beboer hvis du kontakter bomiljøtelefonen; 22 97 10 70.

NABOKLAGER

Antall naboklager er relativt lavt med tanke på antall boenheter. Vi ber om at alle klager formidles skriftlig per e-post til styret@teisen.no, slik at klagen kan loggføres. Klagen som mottas blir behandlet konfidensielt og de fleste naboklager blir som regel løst i samtale med de aktuelle beboerne. Videre oppfordrer vi beboere til å kontakte bomiljøvekter fra Securitas (telefon 22 97 10 70) og eventuelt politiet ved behov, for eksempel ved mye støy om natten eller hvis man ser uvedkommende med uønsket atferd på området. Politiet kan kontaktes på telefon 02800, og 112 ved behov for akutt hjelp. Eller per e-post til post.oslo@politiet.no.

VELFERD, MILJØ OG TRIVSEL

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



SELSKAPSLOKALE

Våren 2022 overtok OBOS administreringen av vårt flotte utleielokale i Prost Hallings vei 1. Nå kan dermed beboere som ønsker å leie lokalet få raskere svar enn tidligere, ettersom vår OBOS-representant normalt sett kan svare på henvendelser daglig. OBOS har også bedre systemer for fakturering og kontroll av innbetalinger. Pris for leie av selskapslokalet har blitt oppjustert i senere tid. Leieprisen er ment å dekke kostnaden for administrering, nødvendig forbruksmateriell, servise og annet inventar som tidvis må suppleres eller skiftes ut og vedlikehold slik at lokalet opprettholder en god standard.

Selskapslokalet er svært populært blant våre beboere, og er et fint sted for små og store anledninger. I perioden lokalet var stengt grunnet restriksjoner benyttet styret sjansen til å utføre nødvendige oppgraderinger og vedlikehold. Selskapslokalet er nå åpent for utleie hver helg fra fredag til søndag, og det lønner seg å være tidlig ute hvis du vil sikre deg lokalet til en spesiell anledning. I tillegg leier vi per nå ut lokalet hver tirsdag og onsdag til en fast leietager fra tidligere, som avholder akvarell-kurs.

HUNDEHOLD

Hundehold tillates såfremt hundeholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Det er ikke lenger nødvendig å innhente signaturer fra naboer ved søknad om hundehold, men vi oppfordrer alle til å ha en god dialog med de nærmeste naboene når de anskaffer hund og skal i gang med alene-hjemme-trening og lignende. Det tillates også andre innedyr så lenge dyreholdet ikke er til plage for naboer. Vi er glade for at vi stort sett mottar positive tilbakemeldinger om hundehold i borettslaget. Som mange vet er hundehold ikke bare sunt for den enkeltes helse, men de bidrar også til økt interaksjon mellom mennesker i alle aldre og med gratis vakthold av området.

VÅR NETTSIDE- VIBBO.NO

Årets beretning er en god kilde til informasjon, men ventetiden mellom hver utgivelse kan bli lang hvis det er noe du lurer på. Vi oppfordrer deg derfor til å besøke nettsiden Vibbo.no/teisen-park. Den viktigste informasjonen blir alltid formidlet via nyhetsbrev eller med brev i postkassen, men de fleste opplever det som nyttig å ha tilgang til god informasjon på nett. Det finnes også en egen Vibbo-app du kan bruke på mobilen. Her kan du logge deg inn med mobilnummer og kode du får tilsendt per sms. Hvis du er registrert med riktig telefonnummer og e-postadresse, og samtykker til digital kommunikasjon, vil du i tillegg kunne motta viktige beskjeder fra styret på e-post og sms.

NYHETSBREV

Som nevnt vil den viktigste informasjonen fortsatt bli delt via nyhetsbrev fra styret. Vi jobber hardt med nyhetsbrevene og vi håper at våre beboere setter pris på informasjonen som regelmessig leveres i alle postkasser. Dessverre hender det tidvis at vi rammes av «kunnskapens forbannelse» ved å anta at flere har kunnskap om borettslaget som vi tar for gitt. Det kommer stadig nye beboere til borettslaget og det er ikke alle som er like drevne med å finne relevant informasjon på vår nettside Vibbo.no. Gi oss derfor gjerne beskjed hvis det er informasjon du savner og som vi bør dele eller minne om gjennom våre nyhetsbrev i postkassen og på e-post.

VALGKOMITEEN

Valgkomiteen opererer som et selvstendig organ og skal ikke påvirkes av styret, men styret ser at det er en krevende jobb å finne engasjerte beboere med lyst og kapasitet til å stå på for fellesskapet. Vi har tidligere økt honoraret til både valgkomiteen og styret i håp om å rekruttere flere gode kandidater for fremtiden. Hvis ingen gode kandidater melder seg vil vi muligens måtte innhente profesjonelle styremedlemmer, til økt kostnad for borettslaget. Ønsker du å være med å bidra med å gjøre borettslaget bedre? Ta kontakt med valgkomiteen før neste valg eller meld deg frivillig til å verve andre!



GENERALFORSAMLINGEN BLIR FYSISK I ÅR!

Etter to år med digitale generalforsamlinger er det endelig på tide å vinke farvel til Zoom og Teams og Facetime og endelig kunne møtes fysisk igjen. De digitale møteplassene har vært gode å ha, men sosiale skapninger som vi er, vil vi heller møtes fysisk så sant vi kan. I år arrangeres generalforsamlingen i gymsalen på Bryn skole, og det både gleder og gruer vi oss til. Vi håper ingen har fått redsel for å snakke i større forsamlinger, men uansett er du blant venner, for her i Teisen Park borettslag bryr vi oss **om** hverandre.

Vi har alle fått litt større plass enn vi hadde i fjor, ikke fordi leilighetene har fått flere kvadratmeter, men fordi vi ikke trenger å isolere oss i samme grad som før. Nå kan du virkelig nyte det flotte grøntanlegget vårt, for parken er på sitt aller vakreste om våren når grønnfargene er på sin mest intense og det skjer forandringer i blomstringen hver eneste dag. Vi kunne med hånda på hjertet si at investeringene våre i utearealene var gull verdt under pandemien, men sannheten er at de ikke er mindre verdt nå! Under pandemien brukte vi parken til å holde avstand, nå kan vi bruke den til å møtes. Ikke bare med vår sedvanlige kohort, men med alle vi ønsker!

Hvorfor ikke spise frokost i det grønne med naboen? Lytte til fuglenes morgensang? Eller ta lunsjen ute på en av gressplassene? Pakk kaffe og matpakke og ta deg et reall friminutt. Sleng deg ned på et pledd eller bruk en av plassene vi har anlagt. Nyt fine Teisen park borettslag og området rundt oss.

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



Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

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

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

I 2021 ble det registrert omsatt 53 leiligheter i Teisen Park Borettslag. Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene under. (Priser er eks andel fellesgjeld).

2021

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

2020

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

2019

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 24.811.981,-

Dette er som budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 28.293.018,-

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at avslutningsarbeidene med innglassing av topparker og diverse malingsarbeid måtte utsettes til våren 2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4.355.024,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 7.016.379,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8.160.000,- til drift og vedlikehold i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 75.281,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teisen Park Borettslag.

Lån

Teisen Park Borettslag har 4 lån i Handelsbanken og et lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.22.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Teisen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Teisen Park Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	15 375 608	13 746 395	15 375 608	7 016 379
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 355 024	-19 623 302	-9 717 400	2 235 600
Tilbakeføring av avskrivning	17 891 300	632 193	600 000	632 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -795 981	-1 512 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 0	26 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -4 099 524	-4 367 178	-4 087 000	-4 123 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-8 359 229	1 629 213	-13 204 400	-1 255 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 016 379	15 375 609	2 171 208	5 760 979

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 030 207	16 537 709
Kortsiktig gjeld	-1 013 829	-1 162 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 016 378	15 375 609



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 965 497	24 121 800	23 949 000	25 246 000
Vaskeri	10	89 393	69 390	50 000	50 000
Andre inntekter	3	756 447	387 986	818 600	818 600
SUM DRIFTSINNEKTER		24 811 337	24 579 176	24 817 600	26 114 600
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 625 121	-1 453 424	-1 740 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-590 000	-490 000	-590 000	-590 000
Avskrivninger	17	-891 300	-632 193	-600 000	-632 000
Revisjonshonorar	6	-18 420	-16 250	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-115 500	-130 000	-112 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-365 250	-359 855	-366 000	-374 000
Konsulenthonorar	7	-157 031	-237 560	-350 000	-350 000
Kontingenter		-107 400	-107 900	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-11 961 856	-29 298 923	-16 190 000	-8 160 000
Forsikringer		-768 788	-712 449	-781 000	-872 000
Kommunale avgifter	9	-4 103 236	-4 017 437	-4 060 000	-4 229 000
Vaskeri	10	-470 875	-89 028	-500 000	-150 000
Parkeringsplasser	11	-2 026 155	-370 129	-2 800 000	-100 000
Andre anlegg	12	-45 491	-79 144	-100 000	-100 000
Kostnader til fordeling		-706 833	-656 920	-1 000 000	-1 000 000
Energi/fyring		-270 516	-206 835	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 619 349	-2 596 105	-2 725 000	-2 733 000
Andre driftskostnader	13	-1 449 897	-1 913 782	-1 445 000	-1 420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 293 018	-43 367 934	-33 697 000	-23 048 000
DRIFTSRESULTAT		-3 481 681	-18 788 758	-8 879 400	3 066 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	19 542	48 487	0	0
Finanskostnader	15	-892 885	-883 030	-838 000	-831 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-873 343	-834 543	-838 000	-831 000
ÅRSRESULTAT		-4 355 024	-19 623 302	-9 717 400	2 235 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 355 024	-19 623 302		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	88 215 270	88 215 270
Tomt		5 305 107	5 305 107
Andre varige driftsmidler	17	4 162 728	4 258 046
Langsiktige fordringer	18	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		97 703 105	97 798 423
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		698 125	734 738
Andre kortsiktige fordringer	19	4 767	0
Driftskonto OBOS-banken		2 647 976	1 319 588
Skattetrekkkonto OBOS-banken		80 482	54 517
Sparekonto OBOS-banken		4 129 325	14 054 490
Innestående i andre banker		469 532	374 306
SUM OMLØPSMIDLER		8 030 207	16 537 709
SUM EIENDELER		105 733 313	114 336 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		43 568 112	47 923 136
SUM EGENKAPITAL		43 621 812	47 976 836
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	59 276 072	63 375 596
Borettsinnskudd	21	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld	22	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 097 672	65 197 196
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		545 586	498 374
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	23	136 344	99 191



Påløpte renter		19 339	22 932
Påløpte avdrag		160 589	159 327
Annen kortsiktig gjeld	24	151 971	382 276
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 013 829	1 162 100

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 733 313	114 336 132
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	25	124 915 600	124 915 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2022

Styret i Teisen Park Borettslag

Irene Bruun/s/
Anne Toven/s/

Jens Thrane Agersborg/s/
John Arne Larssen/s/

Ermin Mehovic/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 905 808
Ladepunkt elbil	10 500
VVS-REHABILITERING	41 444
Utleieleiligheter	207 775
Trappevask	840 480
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	1 054 284

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **24 060 291****REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-82 512
Ladepunkt elbil	-5 250
Bredbånd 100 Mpbs inkl. mva.	-3 912
Trappevask	-3 120

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **23 965 497****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie p-plasser	639 553
Utleie Selskapslokale PHv.1	64 000
Tomteleie Teisen Garasjelag	52 894

SUM ANDRE INNTEKTER **756 447****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-927 748
Ordinær lønn, vikarer	-161 115
Overtid	-60 174
Påløpte feriepenger	-151 971
Mobiltilf. vaktmester	-7 248
Naturalytelser speilkonto	7 248
Arbeidsgiveravgift	-279 149
Pensjonskostnader innskudd	-14 326
Yrkesskadeforsikring	-4 879
Personalforsikring	-4 000
Refusjon sykepenger	55 293
Kantinekostnader	-35 281
Personalopplæring, kurs	-23 950
Arbeidsklær	-17 821

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 625 121**

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 590 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 227, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 550
OBOS Prosjekt AS	-44 780
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 419
R. Pihl konsulentarbeid	-63 282
SUM KONSULENTHONORAR	-157 031

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arnes Byggservice, pipe/dør og vindusprosjekt med Obos Prosjekt	-68 314
OBOS Prosjekt, piper og vinduer	-890 625
Arnes Byggservice, befaringer	-38 549
Diverse andre arbeider, Din Hage AS, Anker Renhold AS	-73 775
Hovedentreprenør I, Front Entreprenør, vedlikehold piper og vinduer	-5 915 698
Oppganger, Arnes Byggservice, arbeid etter vannlekkasje pipe på loft	-24 686
Anleggsgartner, Din Hage AS, Ekstra arbeid ifbm rehab	-47 723
Anker Renhold AS	-38 701
Diverse andre arbeider, Din Hage AS	-36 628
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 134 698
Drift/vedlikehold bygninger	-1 448 703
Drift/vedlikehold VVS	-499 681
Drift/vedlikehold elektro	-69 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 571 248
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 984
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 711
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 388
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-151 184
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 401
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 961 856

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 773 036
Feieavgift	-107 730
Renovasjonsavgift	-1 222 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 103 236

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

Inntekter	89 393
SUM INNETEKTER VASKERI	89 393

KOSTNADER VASKERI

Administrasjon	-22 412
Drift/vedlikehold	-248 816
Strøm Prost Hallingsvei 1 ³	-199 647
SUM KOSTNADER VASKERI	-470 875

SUM VASKERI**-381 482**³ Vaskeriet trekker 2/3.**NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERING**

Inntekter	639 553
SUM INNETEKTER PARKERING	639 553

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Drift/vedlikehold, nyetablering	-1 725 541
Administrasjon og overføring	-300 615
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-2 026 156

SUM PARKERINGSPLASSER**-1 386 603****NOTE: 12****UTLEIELOKALE****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

Inntekter utleielokale	64 000
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	64 000

KOSTNADER UTLEIELOKALE

Drift/vedlikehold, rengjøring utleielokale	-45 491
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-45 491



SUM ANDRE ANLEGG **18 509****NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container Rusken	-426 226
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 045
Driftsmateriell	-88 918
Lyspærer og sikringer	-13 893
Vaktmestertjenester	-38 200
Vakthold Securitas	-216 638
Renhold ved firmaer	-13 231
Snørydding Frode Gran	-36 411
Andre fremmede tjenester, datalisenser	-108 638
Kontor- og datarekvisita	-3 799
Trykksaker	-156 268
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 219
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 227
Andre kontorkostnader	-25 967
Telefon/bredbånd	-7 248
Telefon, annet	-3 669
Porto	-10 860
Drivstoff biler, maskiner osv.	-68 081
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-41 431
Kontingenter	-500
Gaver	-1 607
Bank- og kortgebyr	-4 989
Velferdskostnader for beboere	-162 334
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 449 897

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 542
SUM FINANSINNTEKTER	19 542

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i HABA04	-552 981
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-87 325
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-39 308
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-107 787
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-66 303
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-37 181
SUM FINANSKOSTNADER	-892 885

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

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

REHABILITERING

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

SUM BYGNINGER **88 215 270**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.138/bnr.48 M. flere

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin 305

Tilgang 2020	125 000	
Avskrevet tidligere	-22 917	
Avskrevet i år	-25 000	
		77 083

Fliskutter

Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	
		1

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2013	225 000	
Avskrevet tidligere	-224 999	
		1

Høytrykkvasker

Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-87 587	
		1

Løvsuger

Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	
		1

Plog til traktor

Tilgang 2006	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
Avgang i år	-1	
		0

Saltspreder

Tilgang 2006	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1



Sandsilo		
Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	1
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2010	41 369	
Avskrevet tidligere	-41 368	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	123 534	
Avskrevet tidligere	-123 533	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	48 946	
Avskrevet tidligere	-21 210	
Avskrevet i år	-9 789	17 947
Wille 265 Redskapsbærer		
Tilgang 2019	1 212 500	
Avskrevet tidligere	-180 198	
Avskrevet i år	-173 214	859 088
Wille 465 redskapsbærer		
Tilgang 2020	1 387 500	
Avskrevet tidligere	-181 696	
Avskrevet i år	-198 214	1 007 590
2 vaskemaskiner, 3 tørketrommler og nytt betalingssystem		
Tilgang 2021	329 731	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-109 910	219 821
Vaskemaskin		
Tilgang 2019	66 594	
Avskrevet tidligere	-26 636	
Avskrevet i år	-13 318	26 640
Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	3 469 043	
Avskrevet tidligere	-1 618 890	
Avskrevet i år	-231 270	1 618 883
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	1
Vaskerianlegg		



33

Teisen Park Borettslag

Tilgang 1997	34 188	
Avskrevet tidligere	-34 187	1
Pome Wingmaster		
Tilgang 2021	186 250	
Avskrevet i år	-37 250	
		149 000
14 Ladebokser		
Tilgang 2021	280 000	
Avskrevet i år	-93 333	
		186 667

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **4 162 728**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-891 300**

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeriinntekter Pay Per Wash desember innbetalt i 2022	4 767
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 767

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-13 500 000	
Økning tidligere år	-26 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 854 538	
Nedbetalt i år	1 340 953	
		-36 804 509

Handelsbanken HANBA1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017	-8 536 307	
Nedbetalt tidligere	2 348 043	
Nedbetalt i år	718 468	
		-5 469 796

Handelsbanken HANBA3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 429 154	
Nedbetalt i år	813 408	
		-2 157 438

Handelsbanken HANDEL

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-8 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 183 021	
Nedbetalt i år	585 919	
		-6 931 060

Husbanken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 445 955	
Nedbetalt i år	640 776	
		-7 913 269

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -59 276 072

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum Teisen IF, lokaler u. etg.	-6 000	
Innskudd feiebod	-6 000	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 000	

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-57 645	
Påleggstrekk	-22 837	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 862	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-136 344	

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-151 971	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-151 971	

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 809 600
Pantelån	59 276 072
Påløpte avdrag	160 589
TOTALT	61 246 261

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

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

NYTTIG INFORMASJON OM BORETTSLAGET FRA A - Å

Informasjon finner du på <https://vibbo.no/teisen-park>

AVFALL

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

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

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

ALARM

Det er installert alarm i Prost Hallings vei 1. Alarmen dekker vaktmesters og styrets kontor og er tilkoblet utenom normal arbeidstid. I tillegg er det en egen alarm til vaskeriet som går på utenom vaskeriets åpningstider. Hvis alarmen går og Securitas må rykke ut kan beboer bli holdt ansvarlig for utrykningskostnad. Hvis man ønsker alarm til sin egen leilighet er det et privat anliggende og du står fritt til å inngå avtale med aktuelle alarmselskap.

BRANNVERN

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

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

BODER

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

CONTAINER

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

DYREHOLD

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

DØRSELGERE – IKKE LA DEG LURE

Styret gir aldri tillatelse til dørsalg i borettslaget. Hvis det skulle være behov for befaring i din leilighet vil du få skriftlig informasjon fra styret i god tid. Vennligst ikke slipp dørselgere eller andre du ikke kjenner inn i din oppgang. Borettslaget gir **IKKE** tillatelse til husbesøk eller anbefaler noen, uten at beboerne er blitt informert på forhånd.

ENTRÉDØR

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

ENERGIMERKING

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

FORRETNINGSFØRER

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

FORSIKRING

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

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

Du kan melde ifra til Protector ved å ringe døgnåpen telefon: **24 13 18 88** eller via e-post til skade@protectorforsikring.no. Ta gjerne bilder av skaden / skadeomfanget for raskere saksbehandling.



Ved eventuell skade er det også viktig å melde fra til styret@teisen.no slik at styret kan følge opp saken direkte med Protector.

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

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, kan melde forkjøp via annonse på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

Ordningen representerer en tilsvarende løsning som borettslagenes sikringsfond.

GRØNTOMRÅDER

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

Bestilling av planter utenfor oppgangene

Styret ber om at bestilling av blomster/planter utenfor oppgangene blir foretatt i forbindelse med dugnaden i mai - ikke senere. Vi kan ikke foreta etterbestillinger i flere uker etterpå.

HMS

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

INTERNETT

Se Tv og internett

INNGLASSING AV BALKONGER

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



LEILIGHETSNUMMER

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

MEDLEMSKAP

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

MUSIKK

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

NETTSIDE

I 2020 lanserte vi ny hjemmeside på Vibbo.no (vibbo.no/teisen-park). Det finnes også en egen app du kan bruke på mobilen. Den første gangen du er på nettsiden må du registrere deg som bruker. Vi anbefaler også at du samtykker til å motta elektronisk kommunikasjon fra styret. Hjemmesidens hensikt er å presentere fakta, nyttig informasjon og nyhetsartikler. Savner du informasjon på nettsiden? Send gjerne en e-post om dette til styret@teisen.no.

NØKLER

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

OPPUSSING

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

PARKERING

Borettslaget har 333 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Av de 333 parkeringsplassene så er det 14 rullerende plasser for elbillading. De som ønsker parkeringsplass kan henvende seg til OBOS via e-post til postmottak.tveita@obos.no. Pris for utendørs parkering er fra januar 2021 kroner 200 per måned. Vi opererer med venteliste og man kan stå på venteliste for flere felt. Ventetid avhenger av hvor lang gangavstand man aksepterer fra bolig til parkeringsplass. Borettslaget har også et eget garasjelaget som administrerer utleie av 108 garasjer. Garasjelaget driftes av et eget styre med egen økonomi. I tillegg er det et eget lag med selveiergarasjer i Regnbueveien. Du kan finne mer informasjon om utendørs parkering på Vibbo.no, der kan du også se kart over parkeringsplasser.

POSTKASSE

Det er kun du selv og Posten som har nøkkel til våre postkasser. Hvis du har problemer med låsen kan du kontakt en Trio Ving låsesmed i nærheten eller Eiendomssikring AS på telefon 09145, eller e-post: oslo@certego.no. Skilt til postkasse (størrelse 58 x 94 mm) kan blant annet bestilles hos Skiltservice / Stansefabrikken, posten eller via vaktmester. Både navn og Teisen Park leilighetsnummer bør stå på skiltet.



RINGEKLOKKE

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

RENHOLD

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

RO OG ORDEN

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

STYRET

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

SNØBRØYTING

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

STRØMLEVERANDØR

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

TV OG INTERNETT

Borettslaget har en kollektiv avtale om levering av tv og internett via fibernett fra Telia, tidligere Get. Fastmontert utstyr (hussentral/fibersentral) og tv-boks følger leilighetene og kan overføres til ny beboer ved kjøp/salg. Hvis du ønsker å gjøre individuelle tilvalg til avtalen kan du gjøre dette på Telia.no eller ringe kundeservice på telefon 924 05 050. Se mer informasjon om kollektiv avtale på vibbo.no/teisen-park/tema/kabel-tv-og-bredband-fra-telia. Det er veldig viktig at man ikke demonterer hussentral / fibersentral som er montert der fiberkabelen kommer inn i leiligheten, da det er meget kostbart å koble denne til igjen. Kostnad for remontering hvis den demonteres tilfaller andelseier.

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING/FREMLEIE)

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



UTLEIELOKALE

OBOS administrerer utleie av selskapslokalet i Prost Hallings vei 1. Informasjon om lokalet finner du på vår nettside vibbo.no. Du kan bestille leie av lokalet via e-post til winnem@obos.no. Lokalet leies ut til en leietager per helg, fredag til søndag.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestrene Geir Morten Kleftås og Kjell Berntsen ivaretar daglig drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Vaktmesterkontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og er åpent onsdager fra klokken 10.00 til klokken 11.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon **22 64 20 58** eller med skriftlig beskjed som legges i vaktmesternes postkasse utenfor Prost Hallings vei 1. Det enkleste er imidlertid å sende en e-post til vaktmester@teisen.no. Unngå å kontakte vaktmester personlig utenom ordinær arbeidstid.

VASKERI

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

VAKTHOLD

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

Vvs

Generelt vedlikehold av badet er beboers ansvar. For å sikre god utlufting og forebygge for fuktskader, anbefales det å alltid ha luftelukan på badet åpen. De som dusjer rett på vegg uten smøremembran og flis hefter selv for eventuelle fuktskader i vegg og underliggende tak. Lekkasje fra gammel varmtvannsbereder kan medføre høyere forsikringskostnader for borettslagets og medføre egenandel for deg som beboer. Styret støtter derfor utskifting til ny varmtvannsbereder utført av fagperson med kr 2.000,-.

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



INNKOMNE FORSLAG

A. FORSLAG OM AUTOMATISK DØRÅPNER

Forslagsstiller: Vigdis Solheim

Vigdis Solheim forslår å installere automatisk døråpner på utgangsdører i oppgangene. Hun opplever at inngangsdøren er meget tung å åpne og ønsker også mulighet for nøkkelfri adgang ved hjelp av kode eller brikke, med henvisning til OBOS sitt system for nøkkelfri adkomst.

Styrets innstilling:

Nye dører med nøkkelfri adgang og automatisk døråpning er et praktisk tiltak for å lette adkomsten til oppgangene og bidra til at borettslaget fortsetter å være et attraktivt sted å bo. Inngangsdørene i borettslaget er i senere år vedlikeholdt og skal være i god stand, men mange opplever dørene som tunge å åpne. I tillegg ønsker flere seg moderne løsninger med kode eller brikke i stedet for inngangsnøkler. Flere borettslag i nærområdet har i senere tid skiftet til lettere dører med elektronisk lås. Tilsvarende forslag har tidligere blitt utsatt grunnet økonomiske hensyn og andre viktigere prosjekter, men styret stiller seg nå positive til å utrede kostnad for utskifting av hovedinngangsdører, lofts- og kjellerdører, samt eventuelt leilighetsdører. Og etablering av et moderne låssystem. Styret ønsker å innlemme dette i en samlet investerings- og vedlikeholdsplan, som vil bli presentert for borettslagets beboere.

Styret vurderer at forslag om utredning bør godkjennes.

B. Forslag om installasjon av nye dører med elektroniske låser.

Forslagsstiller: Mats Nordby

Mats Nordby har fremmet flere forslag, som behandles separat.

Sak 2:

Vi har registrert at det tidvis rapporteres om at det er bodinnbrudd i leilighetene i borettslaget og har ved flere tilfeller sett mistenkelige personer nærme seg åpne inngangsdører i oppgangene. Mye av grunnen til dette er nok at folk lar inngangsdøren i 1 etg. stå åpen. Har det noen gang blitt vurdert å installere nye dører med elektroniske låser som lukker seg selv og som man kan åpne med chip/brikke. Kanskje også et nytt og moderne calling system? Dette ville vel øke sikkerheten betraktelig og sørge for at uvedkomne ikke kommer seg inn pga. forglemmelser og lettvinde løsninger gjort av beboere som "bare" skal hente posten, gå en tur på butikken osv. Forstår at dette ville være et omfattende prosjekt mtp borettslagets størrelse, men det er vel ikke umulig at dørene i inngangspartiene snart er modne for utskifting uansett? Anse gjerne dette som et innspill til en sak til vurdering i styret eller evt. generalforsamling dersom dette ikke allerede blir vurdert. Vil jo tro flere er interessert i en mer praktisk løsning som samtidig øker sikkerheten.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til å installere nye dører og låser, inkludert dører til loft og kjeller, og henviser til styrets innstilling under forslag A. Borettslaget har et relativt nytt calling-system med video, så vi tror per nå ikke at det er hensiktsmessig å skifte ut dette samtidig, men dette bør også kontrolleres.

Styret vurderer at forslag om utredning bør godkjennes.

C. Forslag om utleieleilighet i Prost Hallings vei 1

Forslagsstiller: Turid Lundby

Turid Lundby forslår at leiligheten i første etasje i vaskeriet, blir gjort i stand, så den kan leies ut til beboere. Jeg har foreslått det to ganger før, men styret har synes det ble for dyrt, og derfor ikke blitt noe av. Laget sengeplass til fire, med enkel innredning og en Tv. En dusj og do og et hybelkjøkken. Det er mange i borettslaget som har familie som bor utenbys. Leilighetene på Teisen er ikke store, så derfor synes jeg dere skal se på saken igjen. Det er masse i den leiligheten som kunne blitt gjort på dugnad! Veldig mange borettslag har leilighet til utleie for korte perioder. Man måtte laget noen regler om hvor lenge man kunne leie av gangen. Jeg håper ikke styret ser på dette som en butikk, så dere skal tjene penger på det! Jeg synes f eks at utleielokalene er dyre.

Styrets innstilling: Dette forslaget var oppe til avstemming ved generalforsamlingen. Styret støttet den gang forslaget med vilkår om at generalforsamlingen aksepterte en kostnadsramme opp mot 1 million kroner og at en egen administrasjonsgruppe ville bidra. Forslaget falt mot 2 stemmer.

Hvis prosjektet nå skal realiseres bør det tas høyde for kostnader til selve arbeidet, prosjektgjennomføring, administrasjon via OBOS og regelmessig vedlikehold. Håndverket bør utføres av fagfolk og vi vurderer at arbeidet ikke kan utføres gjennom dugnad. Prosjektet forutsetter også at søknad til plan- og bygningsetaten godkjennes. Grunnet nye byggekrav vil et slikt prosjekt i tillegg medføre behov for at vi legger til rette for nye rømningsveier og installasjon av nytt brannvarslingsanlegg/sprinkleranlegg for hele bygget; også vaskeri, selskapslokale, styrekontor og vaktmesterlokale. Å etablere utleieleilighet til bruk for beboere er et hyggelig velferdstiltak, men styret tror det vil bli svært dyrt og at det vil bli et tapsprosjekt for borettslaget som må dekkes inn med økt husleie

Styret vurderer at forslaget ikke bør godkjennes.

D. Forslag om endring av vedtekter, punkt om styremøter

Forslagsstiller: Henning Jensen

Henning Jensen har fremmet flere forslag, som behandles separat.

FORSLAG 1:

Byutvikling, overgang til det grønne skiftet, og ikke minst vår egen «sykkelveisak» viser behovet for en debatt rundt hvordan vårt styre jobber. Det er all grunn til å anta at et styres oppgaver vil bli mer komplekse og sammensatt i fremtiden. For å bedre sikre andelseiernes verdier og rettigheter, må et fremtidig styre jobbe annerledes enn de gjør i dag. I våre vedtekter er det i dag anledning til å holde styremøte omtrent når det måtte passe, og ved behov. **«(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.»** Dette synes ikke lenger formålstjenlig. Dagens beboere setter større krav til et styres åpenhet når det gjelder informasjonsbehandling og kommunikasjon. Dagligdagse oppgaver og utfordringer må rett og slett løses raskere. **Derfor foreslås det endringer i Borettslagets vedtekter punkt 8-2 (2).** Dette punktet bør endres slik at det avholdes styremøter på fastsatte tidspunkt og med jevn frekvens. Det gjør det mulig for beboerne å vite om og når det avholdes styremøter. Man kan også lettere å følge styrets arbeid i enkeltsaker som interesserer. I tillegg vil det også kunne bidra til en bedre flyt i kommunikasjonen mellom styret og beboerne. Hvorvidt et styremøte bør holdes en gang i uka eller måneden osv., finner man ut av.

Styrets innstilling:

Nåværende vedtekter er i tråd med borettslagsloven; § 8-5. Styremøte, som sier at styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs, og at øvrige styremedlem eller forretningsfører også kan kreve

at styret samles. Styreleder skal ifølge loven avgjøre om saker skal behandles i fysisk møte eller på annen måte, men alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

Styret ser ikke at en endring i vedtektene om når styremøter avholdes vil føre til bedre flyt i kommunikasjon. Videre kan generalforsamlingen i følge vår forretningsfører i OBOS, ikke endre eller innskrenke loven. En vedtektsendring vil derfor ikke ha noen betydning utover at det opprettes «ugyldige» vedtekter og styret vil ikke være bundet av vedtekter som ikke er i tråd med borettslagsloven.

Styret vurderer at forslaget ikke bør godkjennes.

E. Forslag om å redusere styrets honorar

Forslagsstiller: Henning Jensen

Henning Jensen har fremmet flere forslag, som behandles separat.

FORSLAG 2:

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

Styrets innstilling:

Forslag om honorar behandles samlet under årets regnskap og godtgjørelser. Styret opplever dessverre at viljen til å påta seg styrearbeid eller på andre måter gjøre en innsats for fellesskapet er relativt lav. Mange bosetter seg i borettslagsleiligheter nettopp fordi de man da har luksusen av at andre ivaretar nødvendige gjøremål, så man selv kan fokusere på eget arbeid og fritid. Til informasjon ligger styrets honorar under gjennomsnittet for OBOS-borettslag, regnet per boenhet. Det er krevende å rekruttere medlemmer til styret og selv om de som engasjerer seg i stor grad er drevet av et ønske om å bidra til fellesskapet, bør den innsatsen og arbeidet som utføres honoreres. Det er et stort ansvar som hviler på de som skal forvaltet borettslagets verdier, med en bygningsmasse estimert til ca. 90. millioner og en omsetning på ca. 25 millioner per år. Innsatsen som skal til for å drifte et slikt borettslag er muligens høyere enn hva mange tror og antagelig bør honoraret økes ytterligere, for å tiltrekke seg flere nye styremedlemmer.

Styret vurderer at forslaget ikke bør godkjennes.

F. Forslag om at styreleder må bo i borettslaget

Forslagsstiller: Henning Jensen

Henning Jensen har fremmet flere forslag, som behandles separat.

FORSLAG 3:

Diskusjonen rundt dette med om det burde være et krav at styrets leder bor i Borettslaget har gått lenge. Dette er det sikkert delte meninger om, men det er på det rene at det, spesielt i kontroversielle saker, fort stilles spørsmål om styreleders lojalitet og habilitet. Dette kan skade den tilliten et styre er avhengig av å ha, og videre komplisere dets arbeide. Det foreslås at generalforsamlingen tar stilling til om at det er ønskelig at styrets leder bor i Borettslaget.

Styrets innstilling:

Borettslaget har per nå en styreleder som ikke er bosatt i borettslaget. Vi er kjent med at enkelte mener at dette ikke er riktig, men vi opplever at de fleste beboere er fornøyd med nåværende styreleder og hennes

innsats for fellesskapet. Nåværende styreleder har tidligere bodd i borettslaget og har et enormt hjerte og engasjement for Teisen Park borettslag. Vi er veldig heldige som har en slik ressursperson i styret, med en enorm kunnskap om borettslagets historikk, bygningsmasse og uteområdene. Borettslagsloven setter *ingen* begrensning for bosted til styreleder og mange borettslag benytter seg av eksterne og profesjonelle styreledere. Det er særlig vanskelig å rekruttere kandidater til styreledervervet. Alternativet er å leie inn en profesjonell aktør som vil bli meget kostbart.

Styret vurderer at forslaget ikke bør godkjennes.

G. Forslag om forbud mot tredemølle

Forslagsstiller: Mats Nordby

Mats Nordby har fremmet flere forslag, som behandles separat.

Sak 1:

Vi opplever utfordringer med forstyrrelser fra nabo har gått til anskaffelse av tredemølle og som skaper mye støy og forplanter seg nedover i etasjene under når den er i bruk. Vi fikk beskjed om å melde inn dette som en sak til generalforsamlingen slik at vi kan få på plass et forbud i husordensreglene da tredemølle ikke er forenlig med det å bo i blokk.

Styrets innstilling:

Denne problemstillingen har tidligere vært tatt opp for generalforsamlingen. Den gang var det en isolert utfordring som ikke gjaldt flere og forslag om endring av husordensreglene ble ikke godkjent. Den siste tiden har imidlertid bruken av diverse treningsapparater i private boliger økt, samtidig som det er økt bruk av hjemmekontor. Styret er derfor enig i at det bør foreligge regler om bruk av støyende treningsapparat, og foreslår at dette punktet behandles under styrets forslag om husordensregler. Tredemøller kan eventuelt benyttes i oppgangens kjeller, dersom det er plass til trimrom i fellesområdene.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

H. Forslag om endring av husordensregel § 3, punkt 1.

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

1.) Ingen må sette; barnevogner, ski, kjelker, sykler m.v. i trapperommet i 1. etasje, utenfor entredørene, i kjeller- eller loftsgang. Oppbevaringsrommene i kjelleren skal benyttes til plassering av disse tingene. Oppbevaring av ødelagt utstyr er ikke tillatt, og dette vil bli fjernet uten varsel når "TEISEN-RUSKEN" utføres.

Forslag til ny tekst, justering av punkt 1 slik at det tillates barnevogn i oppgangen:

1.) Ingen må hensette; ski, kjelker, sykler, leker eller lignende i trapperommet i 1. etasje, utenfor entredørene, i kjeller- eller loftsgang. Oppbevaringsrommene i kjelleren skal benyttes til plassering av disse tingene. Oppbevaring av ødelagt utstyr på fellesområder er ikke tillatt, og dette kan bli fjernet uten varsel. Barnevogner som er i daglig bruk kan stå i oppgangen, i de oppgangene der det er plass til vognen, uten at denne er til unødvendig hinder for andre.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.



I. Forslag om endring av husordensregel § 4, punkt 1 a.

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

a) I søppelkontainerene for restavfall skal det kun kastes husholdningsavfall, som skal pakkes i blå, grønne eller vanlige plastposer med dobbel knute.

Forslag til ny tekst, justering av punkt 1a slik at det ikke spesifiseres farge på pose:

a) I søppelkontainerene for restavfall skal det kun kastes husholdningsavfall, som skal pakkes i plastposer og knyttes med dobbel knute. Man skal til enhver tid følge aktuelle regler og benytte seg av riktig pose for kildesortering av plast og matavfall.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

J. Forslag om endring av husordensregel § 5, punkt 1 og 2.

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

1.) Borettslaget har renholdsavtale med et renholdsfirma som vasker oppgangene, nedgang til kjeller og loft. Informasjon om når og hvordan det vaskes henger på oppslagsskinnen nede i oppgangen.

2.) Trappegangen skal alltid være ren og ryddig. Det er ikke tillatt å sette fra seg skotøy, søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene i trappegangen.

Forslag til ny tekst som kombinerer og forenkler punktene:

Borettslaget har renholdsavtale med et renholdsfirma som vasker oppgangene, nedgang til kjeller og loft. Trappegangen skal alltid være ryddig slik at de kan utføre nødvendig renhold uten nødvendig hindring. Det er ikke tillatt å sette fra seg skotøy, søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene i trappegangen.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

K. Forslag om endring av husordensregel § 6, punkt 1 og 2.

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

1.) Alle andelseiere plikter å skilte både ringetablå og postkasse med andelseiers navn. Alle må bestille dette fra borettslaget leverandør, med referanse til Teisen Park borettslags standard. Bestillingskjema kan hentes hos vaktmester og styret, i de respektives kontortider.

2.) Nye elektroniske ringetablå blir programmert med navn fra leverandøren. Ved innflytting eller ønske om endring av navn kan vaktmester kontaktes for å få ny programmering.

Forslag til ny tekst som kombinerer og forenkler punktene.

1. Alle andelseiere plikter å skilte både ringetablå og postkasse med andelseiers/beboers navn. Ved innflytting eller ønske om endring av navn kan vaktmester kontaktes for programmering av elektronisk ringetablå. Postkasseskilt kan bestilles fra flere leverandører, mer informasjon finnes på borettslagets nettside.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

L. Forslag om endring av husordensregel § 7, punkt 1.**Forslagsstiller: styret**Gammel tekst:

1.) For bruk av vaskeriet gjelder de vedtatte retningslinjer som står i vaskeriet. Vaskekort kan avhentes hos vaktmester og styret, i de respektives kontortider.

Forslag til justering i forbindelse med utdatert informasjon:

1. For bruk av vaskeriet gjelder retningslinjer og instruksjoner som henger i vaskeriet og er publisert på borettslagets nettside.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

M. Forslag om endring av husordensregel § 9, nytt punkt**Forslagsstiller: styret**Gammel tekst:**§ 9. RO OG ORDEN**

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

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

3.) Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 09:00 og etter kl. 20:00. Søndager og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

4.) Ved oppussing av leilighet eller ved at man skal ha en fest, oppfordrer styret andelseierne til å informere øvrige andelseiere i oppgangen. Alle oppgangene har en informasjonsskinne som kan benyttes til dette formålet. Når naboen er forberedt blir ofte klagenes færre og bomiljøet bedre. Vis hensyn!

Forslag til nytt punkt som forbyr støyende treningsutstyr:

5.) Det er ikke tillatt med bruk av støyende treningsutstyr i leiligheten, eksempelvis tunge vektstenger, tredemøller eller annet utstyr som medfører kraftige trampe- og bankelyder.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

N. Forslag om endring av husordensregel § 10**Forslagsstiller: styret**Gammel tekst:**§ 10. DYREHOLD**

1.) Dyrehold i Teisen Park borettslag tillates under forutsetning av at dyreholdet er i tråd med Borettslagsloven § 5-11, punkt 4:

Følgende må være oppfylt før dyrehold er tillatt:

a) Skriftlig søknad må leveres Styret.

b) Gode grunner må tale for dyreholdet.

c) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for borettslaget eller øvrige beboere.

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

e) Ovennevnte gjelder ikke for innekatt eller andre innedyr, da det tillates såfremt det ikke foreligger bekymring om skadelig dyrehold eller at dyreholdet er til ulempe for andre.

Forslag til justering av paragraf som fjerner vilkår om skriftlighet og inkluderer forbud mot fuglemating:

§ 10. DYREHOLD OG MATING AV FUGL

1. Dyrehold i Teisen Park borettslag tillates i henhold til Borettslagsloven § 5-11, punkt 4.
 - a) Såfremt man har gode grunner for dyrehold.
 - b) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for naboer og andre brukere av eiendommen.
 - c) Hunder og katter skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom og eier er ansvarlig for fjerning av dyrets ekskrementer.
2. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i borettslaget. Formålet med forbudet er å forhindre plager med måker, skjærer, måker, mus og rotter.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

O. Forslag om endring av husordensregel § 11

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

§ 11. VVS OG ELEKTRO

- 1.) Det må ikke kastes avisepapir, sanitetsbind, filler og lignende i toalettene som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalett-papir. Skader som oppstår på grunn av uvettig adferd, tilfaller andelseieren. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås.
- 2.) I følge våtromsnormen skal baderom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøre-membran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet / kjellerrom. Alle leiligheter i Teisen Park Borettslag har membran på gulvet. Ikke alle bad har membran på vegg.
- 3.) Ved all form for ombygging, oppussing, rehabilitering o.l. i leiligheten, skal det benyttes godkjente håndverkere på de områdene dette er påkrevet etter lov og forskrifter, eksempelvis autorisert elektriker, rørlegger, tømmer e.l.
- 4.) Det er ikke tillatt å montere varmpumper.

Forslag til nytt punkt som forbyr avtrekksvifte:

5) Avtrekksvifter på kjøkken og bad som trekker luft ut av boligen er ikke tillatt. Kjøkkenventilator må være av typen kullfiltervifte.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

P. Forslag om endring av husordensregel § 12

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

§ 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

Fremleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjennelse 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.



Forslag til nytt punkt som omhandler korttidsutlån, ref. endring av vedtekter 2021.

2) 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.

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

Q. Forslag om endring av husordensregel § 13

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

§ 13. PARKERING

Andelseiere som har bil og som ikke leier oppstillingsplass eller garasje, kan ikke benytte borettslagets parkeringsplasser, de henvises til offentlig vei.

Parkering av campingvogner, båter og lignende er ikke tillatt på borettslagets område. Dispensasjon kan gis etter søknad. Korttidsleie må betales. I tillegg henvises det til regelen § 2, punkt 4.

Spørsmål om parkering sendes til e-post parkering@teisen.no eller ta kontakt med styret i kontortiden. Henvendelse kan også legges i styrets postkasse utenfor Prost Hallings vei 1.

Forslag til omskriving av paragraf:

§ 13. PARKERING

1) Borettslaget har et eget regelverk for parkering av bil på borettslagets tomt, dette er publisert på borettslagets nettside..

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

R. Forslag om endring av husordensregel § 14

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

§ 14. VAKTMESTER

Vaktmesteren skal følge sin instruks og påse at husordenen blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret.

Som borettslagets ansatte har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter.

Man bør helst ikke forstyrre vaktmesteren utenfor arbeidstiden. Bruk skriftlig beskjed som legges i vaktmesterens postkasse, Prost Hallings vei 1. eller e-post vaktmester@teisen.no

Vaktmester har kontortid hver onsdag fra kl. 10.00-10.30. Telefon 22 64 20 58.

Forslag til omskriving av paragraf som er justert og forenklet:

Vaktmesteren skal følge sin instruks og påse at husordenen blir fulgt, og skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som borettslagets ansatte har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. Man bør helst ikke forstyrre vaktmesteren utenfor arbeidstiden.



Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

S. Forslag om endring av husordensregel § 15

Forslagsstiller: styret

Gammel tekst:

§ 15. STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre. Sendes pr. post eller legges i postkassen i Prost Hallings vei 1. Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Saker kan også sendes elektronisk til e-post styret@teisen.no eller via kontaktskjema på www.teisen.no. E-post skal signeres med navn, adresse og telefonnummer. Saken verifiseres ved telefonisk oppringning.

Telefoniske henvendelser til styret gjøres kun i "krisetilfeller". Andelseierne gjøres oppmerksom på at husordenens bestemmelser inngår som en del av leiekontrakten.

Styret har kontortid hver tirsdag fra kl. 18.00-18.30.

Forslag til omskriving av paragraf som er justert og forenklet:

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

Styret vurderer at forslaget bør godkjennes.

T) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Forslag:

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

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Irene Bruun Erlends vei 30

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jens Agersborg Klosterheimveien 26

John Larssen Prost Hallingsv. 14

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ermin Mehovic Prost Hallingsv. 12

Anne Toven Vardelia 4

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Pål Hanstensen Klosterheimvn. 13

2. Petter Skipperø Prost Hallingsv. 6

3. Lillian Amdam Klosterheimvn. 13

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jens Agersborg

John Larssen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gro Agersborg Klosterheimvn. 26

Semhar Abraham Klosterheimvn. 16

I valgkomiteen for Teisen Park Borettslag 27.04.22

Gro Agersborg
Morten Helge Grimstad

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021	Pågår	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 uteleielokale	Arne's Byggservice, Terje Christensen
2018	2018	Befaring av alle leiligheter for tilstand av ventilasjon, varmtvannsbereider, vinduer og balkongdører.	Arne's Byggservice
2017	2018	Filming av alle pipeløp.	Feie- og Tilsynstjenester AS
2017	2018	Spyling av alle avløpsrør i leilighetene.	GRAVCO
2017	2018	Fasadevask og maling av balkong,	Nils Berg Muremester AS og OBOS Prosjekt
2017	2017	Alle ytterdører er pusset og overmalt	Malermester Terje Christensen
2016	2017	Etablert 6 ladeplasser og Infrastruktur til 20 ladeplasser, felt 4.	Sønnico
2016	2017	Innglassing av balkonger for interesserte via felleskostnader.	Lumon
2016	2017	Pussing og maling av grunnmurer.	Malermester Terje Christensen
2016	2016	Oppretting, justering og overhaling av borettslaget lyktestolper	Arne's Byggservice
2016	2016	Utskifting av 4 takvinduer loft og 30 gavlvinduer	Arne's Byggservice
2016	2016	Ny allé i Regnbueveien	Din Hage AS
2014	2016	Oppgradering, og asfaltering av stikkveier, småveier og gangveier. Samt utvidelse av parkeringsplasser	Kristian Sørby AS



2014	2016	Skifte av brannslukningsapparater og utlevering av skumapparat til kjøkken	Firesafe
2013	2013	Etablering av nytt søppelanlegg	Steinbakken AS
2012	2012	Utbedring av tak og tetting av piper	Arne´s Byggservice
2012	2012	Rensing av alle vertikale luftekanaler	
2012	2012	Opparbeiding av 14 nye parkeringsplasser	Kristian Sørby AS
2011	2012	Rehabilitering og maling av oppganger/terrasso rens gulver	Malermester Terje Christensen
2011	2012	Nye postkasser i alle oppganger	
2011	2012	Vinduer skiftet i oppganger	Arne´s Byggservice
2010	2010	Oppgradering av vaskeriet, oppussing av utleielokalet	
2009	2009	Beising og oppgradering av støyskjerm mot Teisenveien	Sjur Hansen
2007	2007	Utskifting av porttelefoner	AC Elektro
2006	2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Sjur Hansen
2007	2007	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	OVV
2006	2006	Branntetting etter utskifting av kjellerstrek	Firesafe AS
2006	2006	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig	Sjur Hansen
2006	2006	Kontroll av alle vinduer/dører for skader, punktering etc. Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører	Arne´s Byggservice
2006	2006	Gjennomgang, kontroll og utbedring av VVS	
2005	2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1	
2005	2006	Utskifting av kaldtvannsledning Utskifting av kjellerstrek	CFK AS Rørleggerbedrift
2004	2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget 10-års kontroll av alle brannslukningsapparatene	AC Elektro
2002	2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert	AC Elektro
2002	2003	Nytt stjernenett HCF /kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget	Get
2001	2001	Ny beis på alle søppelhusene og tørkebåsene	
1997	2005	Utskifting av VVS-rørlegg i alle oppgangene	Oslo Vann & Varme (TEBO)
1994	1996	Total fasade rehabilitering	OBOS Prosjekt



0053 Teisen Park Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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