

*Kjære nabo!*

I 2010 fikk vi fullført flere større og viktige oppgraderinger.

Nyoppusset vaskeri ble innvidd i 2010, og har nå en nyere maskinpark, elektronisk- betalingskort og bestilling av tid. Vaskekortet er også adgangskort til vaskeriet og dette sikrer oss at kun brukerne har adgang.

Utleielokalet fikk en etterlengtet utvidelse og oppgradering våren 2010 og stod ferdig til sommeren 2010. Oppussingen var et vesentlig økonomisk løft. Det var gledelig å erfare den gode mottagelsen fra beboerne og det ble umiddelbart meget populært. Lokalet er sertifisert for 60 personer. Det er nye toaletter i tilknytning til lokalet. Alle møbler og utstyr er nytt. Det er til enhver tid oppdatert liste på [www.teisen.no](http://www.teisen.no) over hva som er ledig og opptatt. Leieprisene holder vi fortsatt på et moderat nivå.

Nye porttelefoner er ferdig montert. Dette var også et meget kostnadskrevende prosjekt som gikk over to år uten at vi tok opp nye lån eller økte felleskostnadene. Elektronisk ringetablå med kamera gjør det mulig for alle å se hvem som ringer på. Dette øker også sikkerheten for hver enkelt beboer.

Neste store prosjekt er oppussing av oppgangene. I skrivende stund er dette prosjektet ute til prising/ anbud og styret kommer med mer info i løpet av våren.

I løpet av 2009 og 2010 opplevde vi en økning av mennesker som ikke hører hjemme i borettslaget, som oppholdt seg her. Det var også flere innbrudd, noe vi stort sett har blitt forskånet for tidligere. Securitas vakthold ble derfor iverksatt fra 1. september. De patruljerer området to ganger pr døgn mellom 21.00 og 06.00. Beboere kan også ringe 22 97 10 70 dersom du oppdager at uvedkommende oppholder seg her. Det koster ikke noe ekstra verken for deg som beboer eller borettslaget.

Høsten 2010 hadde vi ikke mindre enn 5 innbrudd i vaskeribygningen. Vi brukte titalls tusen til å utbedre skader og som førte til at det ble installert alarm i Prost Hallings vei 1. Alarmen er aktiv utenom arbeidstiden. I vaskeriet styres alarmer av klokken, og er på utenom åpningstidene.

På forrige generalforsamling lovet vi å holde felleskostnadene uendret. Det har vi holdt. Sist de ble endret var en nedgang på 3 % fra 01.03.10 Siste økning av felleskostnadene er helt tilbake til 01.09.08. Det vil derfor ikke være unaturlig med en viss prisjustering i løpet av kommende år.

Vaktmester og styret legger vekt på at Teisen Borettslag skal være et pent, ryddig og et trivelig sted å være. Det er derfor viktig at alle følger de reglene vi har for søppelhåndtering.

Vi setter pris på tilbakemeldinger, og oppfordrer beboere til å fortsette med gode innspill. Legg gjerne en lapp i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1 eller send oss en e-post via [styret@teisen.no](mailto:styret@teisen.no)

Jeg ber alle om å sette seg inn i årsberetningen for 2010. Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget, det betyr deg som beboer. Derfor bør du møte.

\* \* \* \* \*

Jeg takker for samarbeidet og alle gode tilbakemeldinger i 2010 og benytter anledningen til å ønske dere alle en riktig god sommer.

Med vennlig hilsen  
John Larssen /s/  
leder

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **onsdag 8. juni 2011 kl. 1830 på Bryn skole i gymsalen.**

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



## **Innholdsfortegnelse:**

Innkalling til generalforsamling	side	4
Tillitsvalgte	side	5
Forretningsførsel og revisjon	side	5
Generelle opplysninger om borettslaget	side	6
Forkjøpsrett	side	9
Forsikringer	side	9
Styrets arbeid / møter	side	11
Planer for årene fremover	side	18
Bemerkninger til regnskapet	side	18
Kostnadsutviklingen for 2010	side	20
Budsjett for 2010	side	21
Revisjonsberetning for 2009	side	22
Resultatregnskap	side	24
Balanse	side	26
Noter til regnskapet	side	28
Forslag til generalforsamlingen	side	36
Valgkomiteens innstilling	side	39
Vedtekter for Teisen borettslag	side	40
Husordensregler for Teisen borettslag	side	50
Velkommen til Teisen borettslag informasjon	side	54
Søknad om hundehold	side	56
Avtale om leie av parkeringsplass i Teisen brl	side	57
Informasjon om trapperenhold	side	58
Kart over området	side	59

# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Teisen Borettslag avholdes  
onsdag 8. juni 2011 kl. 1830 på Bryn skole, gymsal.

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

### 4. FORSLAG

- D) Mulighet for finansiering av innglassing av balkonger gjennom økt fellesgjeld?
- E) Mulighet for skorsteinsrehabilitering
- F) Mulighet for etablering av underjordiske avfallscontainere i borettslaget
- G) Mulighet for tynning av bjerkestrø

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 11.4.2011  
Styret i Teisen Borettslag

*John Arne Larssen /s/*

*Irene Bruun /s/*

*Tone Elin Liavaag /s/*

*Leif Inge Bergslid /s/*

*Laila Nygård /s/*

## ÅRSBERETNING FOR 2010

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	John Arne Larssen	Prost Hallings vei 14
Nestleder	Irene Bruun	Karl Johan 58
Sekretær	Tone Elin Liavaag	Spektrumveien 3
Styremedlem	Leif Inge Bergslid	Storvegen 4
Styremedlem	Laila Nygård	Tvetenveien 15

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Else Marie Eikeland	Spektrumveien 2
Varamedlem	Kristin Bergundhaugen	Teisenveien 25
Varamedlem	Morten Ekeland	Klosterheimveien 20

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	John Arne Larssen	Prost Hallings vei 14
Varadelegert OBOS generalforsamling	Tone Elin Liavaag	Spektrumveien 3

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Richard Aune	Teisenveien 23
Valgkomite	Anne Therese Sortebekk	Teisenveien 20
Valgkomite	Roger Matberg	Prost Hallings vei 2

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.  
Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.  
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952556819, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

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

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter, fordelt på 31 bygninger. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 109 922 m<sup>2</sup> og har følgende gårds- og bruksnummer: 138 - 48, 50, 53

Første innflytting skjedde i 1950.

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

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets fem styremedlemmer er det tre kvinner og to menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### STYRET

Styret har kontor i Prost Hallings vei 1 med kontortid hver tirsdag mellom kl. 18.00 og kl. 18.30 (vi har lenger åpent ved behov). Styrerommet har telefon **22 65 13 46**.

Så langt ferieplanene tillater, vil kontoret være åpent i ferien. Følg med på [www.teisen.no](http://www.teisen.no)

### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

## VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestrene Geir Morten Kleftås og Svein Kåre Eggebø ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget, i henhold til stillingsbeskrivelse.

Edvin Bruun fungerer som vaktmestervikar i forbindelse med ferieavvikling.

Vaktmesterkontoret har adresse Prost Hallings vei 1 og er åpent onsdager mellom kl. 10.00 og kl. 10.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon **22 64 20 58**. I tillegg kan beskjed legges til vaktmesterpostkassen i Prost Hallings vei 1 eller via [vaktmester@teisen.no](mailto:vaktmester@teisen.no).

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## PARKERING

Borettslaget har 293 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker p-plass, ta kontakt med styret i kontortiden eller gå inn på [www.teisen.no](http://www.teisen.no) og last ned parkeringsavtalen (ligger under NYTTIG/INFO/Praktisk Info / Parkering) som kan legges i styrets postkasse utenfor Prost Hallings vei 1.

Dersom du ikke har mulighet for å laste ned over nettet, kom innom styrets kontortid hver tirsdag mellom kl 1800 – 1830 i Prost Hallings vei 1.

## GARASJER

Teisen Garasjelag drives som eget AL, med egen økonomi. Teisen Borettslag overtok driften av Teisen Garasjelag i 2010. Garasjelaget består av 108 garasjer hvor alle er utleid. Oversikt over garasjene kan du finne på [www.teisen.no](http://www.teisen.no) (ligger under NYTTIG/INFO/Praktisk Info / Garasjer). Ønsker du å stå på venteliste for garasje kan du legg en lapp i styrets postkasse eller stikke innom på tirsdager i styrets kontortid.

## NØKLER/SKILT

Nøkler kan bestilles hos vaktmester eller styret og må betales av den enkelte.

Skilt til postkasse bestilles hos låsefirmaet Qualtronic på telefon **22 75 56 63**.

Ved skifte av navn på ringeklokke gjøres dette av vaktmester. Beskjed legges i vaktmesters postkasse i Prost Hallings vei 1. Merkes med gammelt navn, nytt navn og leilighetsnr. Man kan også bestille programmering av navn på [vaktmester@teisen.no](mailto:vaktmester@teisen.no)

## VASKERI

Fellesvaskeriet er i Prost Hallings vei 1 og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Vaskeriet er åpent mandag-fredag kl 0700 – 2300 og lørdager fra kl 0700 – 1500.

Beboere kan avhente "vaskekort" hos styret eller hos vaktmester. Kortet koster 400,- første gang, hvorav kr 200,- er vasketid og kr 200,- administrasjonsgebyr.

Kortet må kvitteres ut på styrekontoret tirsdager mellom kl 18.00 og 18.30 eller hos vaktmester onsdager kl 10.00 til 10.30. Kortet lades med ny vasketid i automat på vaskeriet. Kortet fungerer også som adgangskort til vaskeriet.

## RENHOLD

Borettslaget har avtale med RenholdsEksperten om vask av trappeoppganger og fellesarealer.

## KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl 0900 og 2200 og lørdag - søndag mellom kl. 1200 og 2000. Feilmelding og support kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no).

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internetmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no) finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

Teisen Borettslag inngikk i 2010 kollektiv avtale om leveranse av bredbånd (internett) til alle husstander. Les mer styrets arbeid, lengre bak.

## KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 1.1.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrommet.net](http://www.styrommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2010. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2010, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11 %.

## ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.



## **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Styret erfarer at det er en del utleie som det ikke er søkt bruksoverlating for. Dette er i strid med borettslagets vedtekter, og kan medføre at den som leier må flytte.

Det er registrert 22 bruksoverlatinger i borettslaget per 1.1.2011.

## **FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

## **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 12286.4. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes.

Ved skade meldes dette til Crawford, servicetelefon 67 55 25 00. Du må oppgi at forsikringen gjelder NEMI og Teisen brl. med polisnr 12286.4 / kundenr 200915.

OBOS Forsikring behandler **ikke** skader for oss.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av en egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

**Egenandelen er for tiden kr 6 000,-**

## **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## **HMS- INTERNKONTROLL**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

<u>År</u>	<u>Tiltak</u>
2011	Rehabilitering av oppganger
2010	Oppgradering av vaskeriet.
2010	Oppussing av utleielokalet.
2009	Beising, oppgradering støyskjerm mot Teisenveien.
2007 – 2010	Utskiftning av porttelefoner - ferdigstilt.
2007 – 2009	Nytt regelverk for parkering.
2006 – 2009	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.
2006 – 2007	Branntetting etter utskiftning av kjellerstrekk ved Firesafe AS. Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.
2005 - 2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1 Utskiftning av kaldtvannsledning Utskiftning av kjellerstrekket
2004 - 2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget, hovedtavlene. 10 års kontroll av alle brannslukningsapparatene.
2003	Trappevask innført fra november med RenholdsEksperten
2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert
2002 - 2003	Nytt stjerneneett/kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget
2001 - 2002	Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene
1997 - 2005	Utskiftning av VVS-rørøpplegg i alle oppgangene

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt:

- 13 styremøter hvor samtlige styremedlemmer har vært innkalt
- 6 befaringer i forbindelse med utskiftning vinduer og balkongdører
- 6 byggemøter vedr. oppussing av utleielokalet og vaskeriet
- 2 befaringer vedr feil fall balkong/oppretting
- 6 vaktmestermøter
- 1 møte med Reholdseksperten/trappevask
- 7 møter vedr. utvikling Teisen/Fjellhus/Ulven i et miljø og trivselsperspektiv
- 1 HMS befaringer i borettslaget med vaktmester
- 7 planleggings/statusmøter (1-5 timer) der leder og/eller nestleder/styremedlem har deltatt (grøntanlegg, beskjæring, VVS-konflikter, støy, Get, elektro)
- 7 rundskriv er delt ut
- 11 informasjonsskriv har blitt hengt opp på oppslagskinnene i oppgangene
- Representanter fra styret har vært til stede på styrerommet hver tirsdag fra kl 1800-1830 (lenger ved behov). Telefon til styrekontoret **22 65 13 46**

### Litt av hvert

Teisen Borettslag har OBOS som forretningsfører. Vår forvaltningskonsulent er Nina Christin Braaten på OBOS Tveita. På oppdrag fra styret effektuerer forvaltningskonsulenten saker på vegne av Teisen Borettslag samt at OBOS v/regnskapskonsulent tar hånd om vår regnskapsføring.

### Miljøforum / miljø og trivsel

Teisen borettslag har i mange år engasjert seg sterkt for å skape et bedre oppvekstmiljø og bymiljø generelt. Våren 2008 ble det etablert en samarbeidsgruppe mellom beboerne og bydel Alna. Denne gruppen består av borettslag/vel i området, korps, idrettsforening, andre engasjerte i nærmiljøet og en representant fra bydel Alna. Denne gruppen jobber kontinuerlig med tiltak som er miljøforbedrende for vårt område.

I 2010 var det opprustning av Youngslunden som var hovedsak. Arbeidet med ferdigstilling av dette arbeidet fortsetter i 2011, med blant annet en ballbane og flere benker. Parkfesten i 2011 er den 28. mai.

Dernest har det lyktes samarbeidsgruppen å etablere en kulturkafé i området, dette tiltaket har fått navnet Vaskeriet kulturhus og de holder til i vårt utleielokale i Prost Hallings vei 1. De arrangerer blant annet quiz-kvelder og bokaftener med kjente forfattere. Følg med på Facebook gruppen: "Vaskeriet kulturhus" og "Østre Aker leseforening."

Det er bevilget penger fra Grorudalssatsningen også for 2011, slik at vi kan fortsette arbeidet med å fornye nærmiljøet her i området. Og det neste prosjektet vil være Teisenparken, som skal opprustes. Det er forlag om skateboard rampe, fontener og beplantning. Arbeidet starter opp sommeren 2011.

Styret i Teisen borettslag er opptatt av miljø, trafikkisikkerhet og trivsel for vårt område. Vi synes derfor det er viktig å engasjere oss i dette samarbeidet for å få et stadig bedre nærmiljø for våre beboere. Siden forrige generalforsamling er det gjennomført syv arbeidsmøter. Samarbeidsgruppen arbeider videre for å få til oppgradering av ballbanen i Youngslunden, rehabilitering av hele Teisenparken, støyskjerming, kulturaktiviteter i nærområdet og eventuelt annet som må komme av gode forslag underveis.

### Get

Teisen borettslag har avtale med Get om levering av TV kanaler (inngått 2007). I tillegg inngikk Teisen Borettslag ny avtale i 2009 med Get om kollektivt kjøp av bredbånd (internett).

**Startpakke Get består av følgende kanaler:** NRK1, NRK2, NRK3, TV2, TV2 HD, TV2 ZEBRA, TV NORGE, TV NORGE HD, TV3, SVT1, SVT2, SVT HD, 4, MTV, EUROSPORT, EUROSPORT HD, DISCOVERY, TRAVLE CHANNEL, NATIONAL GEOGRAPHIC, VISAT NATURE, VIASAT CRIME, CNN, FEM, DISNEY CHANNEL, CARTOON NETWORK, BBC WORLD, EURONEWS, TV5, DR1, TV2 NYHETSKANALEN, TV2 FILMKANALEN, MAX, START/SHOWTIME, TLC, LOKAL TV, THE VOICE, NRK TENGSPRÅK, og GET INFOKANAL.

I tillegg kan alle velge to kanaler fra Gets utvidede pakke. Se [www.get.no](http://www.get.no) eller ring 02123.

### Bredbånd

Fritt levert er abonnementet Small med hastighet 8/2 Mbps. Hastigheten på bredbånd har økt betydelig de siste årene uten at prisen er endret. Dette gjør selvfølgelig Get ut i fra konkurransehensyn. Tidligere var betegnelsen på hastighet kbps, som betyr kilobytes pr sekund. Nå er benevnelsen Mbps. Det går 1000 Kbps i en Mbps.

Utover Small abonnementet, som er kjøpt kollektivt av borettslaget kan du kjøpe deg opp i hastighet til følgende reduserte priser pr måned.

Medium	20/2 Mbps	169,-
Large	50/5 Mbps	269,-
X-large	100/10 Mbps	369,-
Xtreme	200/10 Mbps	569,-

### Naboklager

Styret mottar heldigvis svært få naboklager. Dette kan tyde på at de fleste tar hensyn til sine naboer og følger husordensreglene. De få klagenes som styret mottar blir behandlet seriøst og konfidensielt. Det meste blir løst i minnelighet, eller etter en advarsel.

Styrets motto er: *Bry deg om og ikke med naboen.*

### Utskifting av vinduer og balkongdører i 2007-2010

I 2007 hadde styret fokus på utskifting av dårlige vinduer og balkongdører hos beboere som hadde behov for nye. En god del skader på vinduer og balkongdører ble oppdaget da vi i 2006 malte disse utvendig. Prosjektet har vært tidkrevende og lagt beslag på mye tid og ressurser. Utskiftninger har pågått i hele 2007 og 2008 og vi antok å ferdigstille prosjektet første halvår 2009. Grunnet flere tilbakemeldinger fra beboere vil prosjektet ferdigstilles sommeren 2011 med etterslepet fra 2009 og 2010.

Snekkerne har i vært innom 317 leiligheter for å kontrollere og evt. reparere vindus-hengsler, byttet punkterte glassruter og montert nye tettingslister.

### Hjemmeside

Teisen Borettslag' hjemmeside [www.teisen.no](http://www.teisen.no) ble aktivisert i 2006. Hensikt med hjemmesiden er å kunne presentere fakta- og nyttig informasjon om borettslaget, og samtidig produsere nyhetsartikler og oppdatere aktivitetskalenderen til enhver tid.

Vi vil oppfordre beboere/brukere til å komme med tips. Vi oppmuntrer lokale lag og foreninger i vårt nærområde til å bruke vår aktivitetskalender, med informasjon som kan være til nytte for Teisen beboeren. Ta kontakt med redaktøren.

”Oppslagstavle” på hjemmesiden er ment for beboeren, ved at dere kan legge inn kjøp/salg, ulike oppslag etc.

### Parkeringsplasser

Alle beboere som hadde parkeringsplass i 2010 har fått tilsendt parkeringsleie for 2011. De som ønsker parkeringsplass kan laste ned parkeringsavtalen på [www.teisen.no/](http://www.teisen.no/) (NYTTIG/INFO/Praktisk Info/Parkering) eller ta kontakt med styret i kontortiden, hver tirsdag fra kl 1800-1830.

NB!! Pris er kr 600,- for 2011, men vil stige til kr 1200,- fra og med 2012.

Noen områder har stort parkeringspress med få plasser, her er det dessverre ventelister. Andre steder er det noen flere plasser, og det er lettere å få p-plass.

Dessverre er det slik at flere og flere bare tar seg til rette vedr. parkering. Biler som står på p-plasser de ikke har leiet vil bli tauet bort uten varsel.

### **Tilsøpling av området er en trist observasjon og et faktum**

De siste årene har vi sett en økende tilgrising av området. Mange kaster fra seg søppel over alt. Vi oppfordrer alle beboere (og gjester) til å kaste søppel der det hører hjemme, i søppelkassen!

### **Rusken**

I 10 år har Teisen Borettslag gjennomført rusken hver første onsdag i måneden, som er en service for dets beboere.

Vi minner om at alt søppel skal pakkes godt inn og at gjenstander må bæres ut og settes utenfor inngangsdøren tidligst kvelden før.

### **Dette kan ikke kastes i forbindelse med Rusken:**

- ***Glass og metall skal kastes i glasscontainere.***
- ***Matavfall skal i husholdningssøppelet.***
- ***Brune- og hvitevarer, samt bildekk, malingsspann og annet miljøfarlig avfall må du selv avhende på dertil egnede innsamlingssteder.***

Beboere som gjennomfører større rehabilitering i leiligheten, og har store mengder med avfall må sørge for egen container og/eller bortkjøring.

### **Spesialavfall**

Normalt må hver enkelt beboer besørge fjerning av spesialavfall og benytte seg av kommunens deponier gjennom året.

En gang i løpet av vår/sommerukene, gjennomføres en spesialavfallsuke, hvor spesialkonteinere bli utplassert bak vaktmester/vaskeri bygningen.

Informasjon blir hengt opp på informasjonskinne i hver oppgang.

### **Vårdugnaden**

I 2011 avholdes dugnad den **2. og 3. mai** fra kl 17.30-20.00 der vår gartner vil være tilstede. Vi ønsker med dette tiltaket å gi alle oppgangene mulighet til å få sine ønsker oppfylt.

### **Renovasjon av søppelkassene i søppelskurene**

Borettslaget inngikk en ny avtale med NIWI Miljøtiltak AS om rengjøring av søppelkassene i månedene januar, juni og september. Dette utføres: moderne vaskebiler vasker søppelkasser maskinelt i et høytrykkskammer. Vannet holder opptil 100 grader og 150 bar trykk med roterende dyser. Alt skittent vann fra søppelkassevasken suges opp i en egen tank inne i vaskebilen. Vannet blir tappet på forsvarlig måte som fyller alle miljøkrav. Denne metoden er meget miljøvennlig og tilfredsstillende alle krav fra myndighetene. Restavfall leveres forbrenningsanlegg, enten på Klemetsrud eller Brobekk.

### **Lekeplassene**

Lekeapparatene er kontrollert og justert slik at de er i henhold til forskriftene.

### **Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene**

Søppelhusene blir ettersett og overhålt der det er behov i 2011 (som i 2010).

### **Rundskriv**

Styret sender regelmessig ut informasjon til alle beboere. Følg også med på [www.teisen.no](http://www.teisen.no) her er vi alltid oppdatert.

### **Markering av ringetablå**

Ved Generalforsamling i 2005 ble det vedtatt en ny husordensregel om merking av ringetablå og postkasseskilt. Gjeldende paragraf er Husordensregel § 6.

Ved skifte av navn på ringeklokke gjøres dette av vaktmester. Beskjed legges i vaktmesters postkasse i Prost Hallings vei 1. Merkes med gammelt navn, nytt navn og leilighetsnr. Man kan også bestille programmering av navn på [vaktmester@teisen.no](mailto:vaktmester@teisen.no)

### **Hundehold**

Det er i utgangspunktet forbudt med hundehold i borettslaget. Styret gir dispensasjon i visse tilfeller og husordensregler om hundehold må oppfylles. Se herunder.

### **Husordensregler om dyrehold - det er ikke fritt frem for dyrehold**

For å oppklare misforståelser med hensyn til Stortingsvedtaket om dyrehold har borettslaget fortsatt forbud mot hund. Beboere må overholde dette forbudet.

Borettslaget vil kunne godta hundehold dersom det er "gode grunner" og ikke til ulempe for øvrige beboere. Førerhund eller politihund kan godtas dersom de ikke er til ulempe for beboerne. Som ulempe regnes allergi, frykt, støy, ekskrementer eller lignende. De som har fått tillatelse til å ha hund skal til enhver tid ha hunden i bånd når de ferdes på borettslagets område. Styret har eget søknadsskjema som skal benyttes av de som søker om hundehold. [www.teisen.no](http://www.teisen.no)/(NYTTIG INFO / Nedlastninger / Hundehold)

### **Vakthold**

Securitas patruljerer vårt område to ganger pr døgn, mellom kl 21.00 og 06.00. Dersom du oppdager uvedkommende eller opplever forstyrrelser kan du kontakte Securitas på telefon 22 97 10 70. De rykker ut, uten kostnad for deg eller borettslaget.

### **Alarm**

Det er installert alarm i Prost Hallings vei 1. til vaktmester og styrekontor. Alarm er på utenom arbeidstid. Alarm til vaskeriet går på utenom åpningstidene. Sørg derfor å være ute av vaskeriet innen det stenger.

## **VELFERDSTILTAK**

### Juletretenning

Juletreet vårt ble tent som tradisjonen tro første søndag i advent, 28. november. Bryn Skoles Musikkorps spilte opp for gang rundt juletreet. Barna fikk julepose fra nissen. De voksne fikk servert gløgg.

### Juletefest 9. januar

Juletefesten ble arrangert 9. januar 2011 i gymsalen på Bryn Skole, i samarbeid med Fjellhus Vel. Alna Janitsar sto som teknisk arrangør. Omkring 80 store og små deltok. Aktivitetsnivået blant barna var meget høyt. Etter boller og brus ble det gjennomført ulike selskapsleker med påfølgende gang rundt juletreet. Til slutt kom nissen med en liten overraskelse til alle barna. De voksne koste seg med kaffe og mange gode hjemmelagde kaker.

### Økonomisk støtte til nærmiljøet

Styret støtter nærmiljøet ved at Bryn Skoles Musikkorps, Alna Janitsar og pensjonistforeningene får husleier som premie i deres loddsalg til beboere i Teisen borettslag. I tillegg støtter vi med gratis benyttelse av utleielokaler inkl. renhold til Vaskeriet Kulturhus. Vi støtter også Natteravn og Oslo Drill.

### Medlemskap

Teisen Borettslag er medlem av Fjellhus Vel og er støttemedlem i Østmarkas Venner.

## **INNGÅTTE AVTALER / KONTRAKTER med status**

### **Din Hage – Borettslagets gartner**

Vi har løpende avtale med gartnerfirmaet, Din Hage, denne kan sies opp eller forlenges årlig.

### Følgende blir utført

**Vinter:** Fagmessig beskjæring av trær og grove busker, opprydning og deponering av avfall fyllplass.

**Vår:** Det blir tatt jordprøver av bed i grønt arealet, som vil være grunnlaget for jordforbedring av grønt arealet. Beskjæring av sarte busker og roser, manuell og kjemisk ugressbekjempelse, planting av løk i bed som alltid skal være standsmessige. Gartner vil være tilstede og gå befarings i forbindelse med dugnaden i mai.

**Sommer:** Kontrollere og sørge for at bed i grønt arealet er friskt og fritt for ugress og søppel. Alle hovedblomsterbed og tønner vannes og skal være rikelig beplantet med sesongens blomster. Sommerblomstene og roser blir kontinuerlig trimmet og knipes for avblomstrede blomster. Alle hekkene beskjæres kontinuerlig, minimum 3 ganger i vekstsesongen. Alle vintergrønne planter kontrolleres og beskjæres. Plantevern av hele grønt arealet som skal kontrolleres og evt. bekjempe forebyggende mot sopp og skadedyr.

**Høst:** Kontroll av at bed i grønt arealene er friskt og fritt for utgått plantemateriale, ugress og søppel. Bed plantes med lyng og vår blomstrende løk settes. Alle planter som er blødere (lønn, bjerk, stein- frukt) kontrolleres og beskjæres fagmessig.

### **Snebrøyting**

Vaktmesterne er i hovedsak ansvarlig for brøyting alle hverdager. Dersom de har anledning brøyter de også i helgene. Borettslaget har en løpende avtale med Frode Gran om brøyting i helgene. Avtalen med Frode Gran sikrer oss at vi ikke står uten brøyting i helgene.

### **Søppelenting hver 1. onsdag i måneden**

Borettslaget inngikk en ny avtale med Wilhelmsen & Sønner i 2004, om avfallshenting en gang pr. måned. Denne fortsetter vi med. Komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og tar med seg det som er plassert utenfor hver 1. onsdag i måneden fra kl 07.00. Se avsnitt om Rusken.



### **Utleie 1. etasje**

Borettslaget har inngått en 10 års kontrakt med Teisen Idrettsforening fra 1.8.2003. Teisen Idrettsforening står selv for drift og vedlikehold av lokalet.

Lokalet kan leies ut til beboere for kr 400,- pr. gang. Ønsker du å leie kan du legge en beskjed i Teisen Idrettsforenings postkasse på utsiden av vaskeribygningen.

### **Kontroll av brannslukningsapparater**

Vaktmester *Geir Morten Kleftås* er sertifisert for å kunne kontrollere og etterfylle brannslukningsapparater i borettslaget i henhold til NS3910. Vi har inngått avtale med firmaet Firesafe AS, hvor vi etterfyller apparatene og kjøper nye ved behov. Dersom du har problemer med brannslukningsapparatet kan du kontakte vaktmester.

### **Oppussing av utleielokalet**

Utleielokalet har lenge ventet på en oppgradering. Vi stengte for oppussing i februar og mars. Her blir det utvidelse med deler av dagens vaskeri. Nytt gulv, nye vegger, toaletter i lokalet og fremfor alt et nytt moderne kjøkken. Vi har fått et hyggeligere og mer representativt lokale som også er tilpasset handikappede.

### **Vaskeriet**

Nytt vaskeri ble satt i drift i begynnelsen av februar 2010.

- Alle beboere som vil ha "vaskekort" må kvittere dette ut hos styret eller hos vaktmester. Kortet har kr 200,- i administrasjonsgebyr og kr 200,- i vasketid (altså en kostnad på kr 400,- første gang).
- Kortet må kvitteres ut på styrekontoret tirsdager mellom kl 18.00 og 18.30 eller hos vaktmester onsdager kl 10.00 til 10.30.
- Det er montert egen kortleser på vaskeriet. Denne benyttes til betaling av vask og tørk, samt til å reservere vasketimer.
- Kortet kan lades opp i en annen automat, som også er montert i vaskeriet. Denne har seddel og mynttinnkast og man lader så mye eller lite en vil.
- Kortet vil også være nøkkelkort til vaskeriet. Døren vil alltid være låst, og alle som vil inn må ha et vaskekort.
- Utenom åpningstiden er det alarm.

### **VVS**

Generelt vedlikehold av badet er beboers ansvar. Husk! Alltid å ha lufteluken på badet åpen, dette for å sikre god utluftning og forebygge for fuktskader. De som dusjer rett på vegg uten smøremembran og fils, hefter selv for eventuelle fuktskader i vegg og underliggende tak.

Ved utskiftning av varmtvannsbereder, støtter borettslaget med kr. 1000,-. Kvittering medbringes til styret og refusjon vil bli gitt.

## PLANER FREMOVER

Utvendig/Innvendig bygg	Grøntområder
<b>Oppganger</b>	Grillplasser
- Maling, belysning, røykvarsler	Knekkebrødbanen - hva skal vi gjøre med området?
- Postkasseanlegg	<b>Vei/Parkering/Garasje</b>
- Dører til oppgangene / sylindere	Legging av ny asfalt i stikkveier
- Vinduer	Parkering - utvidelse/oppgradering
<b>Bygningsmasse</b>	<b>Enøk tiltak</b>
- Brannslukningsapparat 10 års kontroll	Sparetiltak i forbindelse med bruk av lys
- Sykkelparkering i fellesrom (oppheng monteres)	Sparedusj
- Tak, piper, tekking rundt disse	<b>Miljø tiltak</b>
- Grunnmur	Elbil parkering
	<b>Renovasjon</b>
<b>Balkong</b>	Nye husholdningsavfallsenheter
- Maling av stålkonstruksjon/ betongdekke	Håndtering av spesialavfall

## BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

### REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### RESULTAT

Årets resultat på kr 753 985,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

### DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets har negative disponible midler pr. 31.12.2010 på kr. -583 379,-

Borettslagets styre har for 2011 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2011. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2011" og "Budsjett 2011".

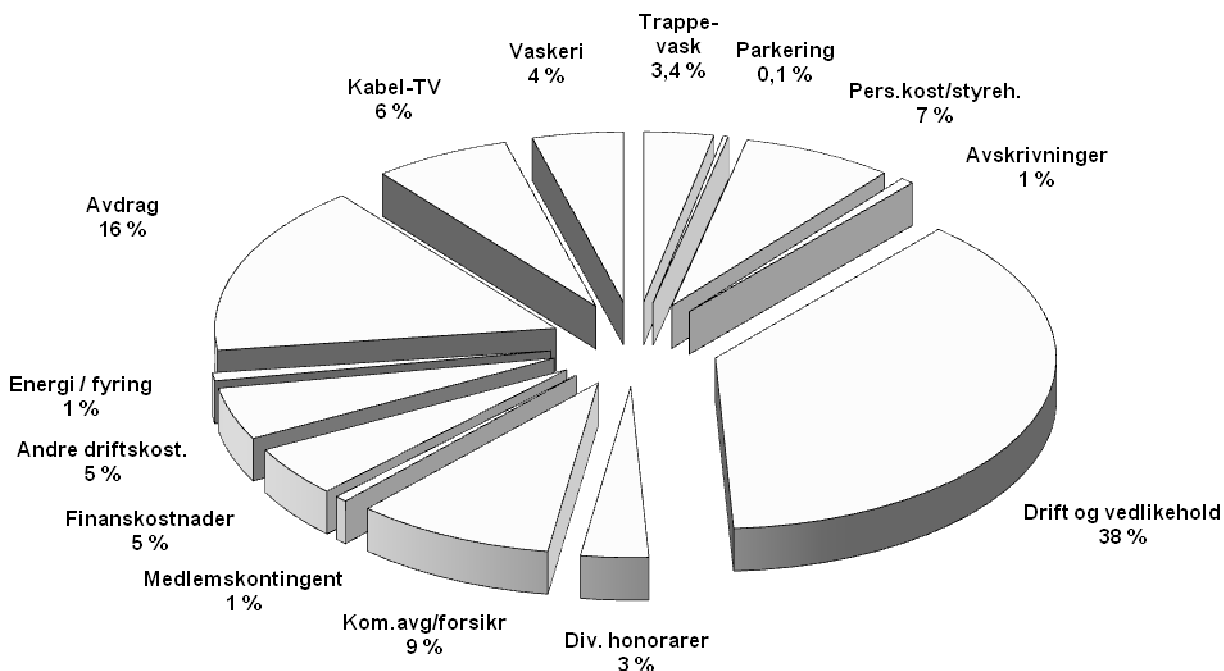
## INNETEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 16 831 006,- mot budsjettert kr 16 631 500,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturerte vinduer og balkongdører, parkering og erstatning fra Nemi Forsikring.

## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 15 201 333,- mot budsjettert kr 12 724 800,-. Dette er kr 2 476 533,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter til drift og vedlikehold, rehabilitering av vaskeriet, oppussing/modernisering av utleielokalet.



Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### **LÅN**

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,85 % pr. 31.12.10.

Lånet forventes å være innfridd 30.06.12.

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en fast rentesats 2,6 % pr. 31.12.10.

Lånene forventes å være innfridd 01.08.18 og 01.10.33.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

### **RENTER PÅ INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10 %

Renter på sparekonto: 3,00 % under kr 500.000

3,05 % fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10 % over kr 2 mill

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen fra 2009 til 2010 har blitt redusert med ca. 8 % etter forhandlinger.

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 10 %. Denne økningen inkluderer 0,9 % økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

**BUDSJETT 2011**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 5 256 800,- og et årsresultat på kr 4 401 800,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 – 5 % i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 152 000,- til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppgangene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 11.4.11.2011  
I styret for Teisen Borettslag

*John Arne Larssen /s/*

*Irene Bruun /s/*

*Tone Elin Liavaag /s/*

*Leif Inge Bergslid /s/*

*Laila Nygård /s/*

Til generalforsamlingen i Teisen Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr 753 985, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder internasjonale revisjonsstandarder. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Teisen Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 11. april 2011

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

*Statsautorisert revisor*

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 739 683</b>	<b>-515 314</b>	<b>1 739 683</b>	<b>-583 379</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		753 985	5 686 479	3 252 700	4 509 800
Tilbakeføring av avskrivning	17	118 035	123 004	95 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-164 903	0	0	0
Fradrag avdrag på langs. lån	20	-3 030 179	-3 554 486	-3 099 400	-3 050 016
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 323 062</b>	<b>2 254 997</b>	<b>248 300</b>	<b>1 459 784</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-583 379</b>	<b>1 739 683</b>	<b>1 987 283</b>	<b>876 405</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 372 043	4 311 814		
Kortsiktig gjeld		-1 955 423	-2 572 131		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>-583 379</b>	<b>1 739 683</b>		



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 171 072	16 663 660	16 201 500	15 942 800
Vaskeri	10	79 550	44 830	50 000	55 000
Andre inntekter	3	580 384	378 576	380 000	305 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>16 831 006</b>	<b>17 087 066</b>	<b>16 631 500</b>	<b>16 302 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-958 767	-951 551	-1 015 000	-1 050 000
Styrehonorar	5	-377 000	-377 000	-377 000	-377 000
Avskrivninger	17	-118 035	-123 004	-192 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 500	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-49 000	-51 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-280 692	-269 896	-281 000	-281 000
Konsulenthonorar	7	-253 796	-14 006	-100 000	-20 000
Kontingenter		-108 200	-107 810	-107 800	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-7 033 082	-3 082 137	-4 918 000	-3 152 000
Forsikringer		-519 594	-565 887	-520 000	-525 000
Kommunale avgifter	9	-1 757 066	-1 703 780	-1 760 000	-1 977 000
Vaskeri	10	-801 327	-281 810	-340 000	-300 000
Parkeringsplasser	11	-44 710	-10 850	-15 000	-15 000
Trappevask	12	-616 249	-664 856	-670 000	-620 000
Energi/ fyring		-142 969	-108 720	-110 000	-150 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 204 460	-844 868	-1 356 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	13	-923 635	-780 689	-850 000	-900 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 201 333</b>	<b>-9 950 364</b>	<b>-12 724 800</b>	<b>-10 938 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 629 673</b>	<b>7 136 702</b>	<b>3 906 700</b>	<b>5 364 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	23 163	12 016	0	10 000
Finanskostnader	15	-898 851	-1 462 239	-826 000	-865 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-875 688</b>	<b>-1 450 223</b>	<b>-826 000</b>	<b>-855 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>753 985</b>	<b>5 686 479</b>	<b>3 080 700</b>	<b>4 509 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		753 985	5 686 478		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	88 215 270	88 215 270
Tomt		5 305 107	5 305 107
Varige driftsmidler	17	368 393	321 525
Langsiktige fordringer	18	20 000	20 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>93 908 770</b>	<b>93 861 902</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 672	7 744
Kortsiktige fordringer	19	578 813	931 373
Driftskonto i OBOS		289 312	1 332 984
Innestående bank		72 404	32 170
Sparekonto i OBOS		429 842	2 007 543
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 372 043</b>	<b>4 311 814</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 280 813</b>	<b>98 173 716</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		58 602 138	57 848 153
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>58 655 838</b>	<b>57 901 853</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	32 847 953	35 878 132
Borettsinnskudd	21	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld	22	12 000	12 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 669 553</b>	<b>37 699 732</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		458 104	913 319
Skyldig offentlig myndigheter	23	72 785	88 543
Påløpne renter		311 794	316 584
Påløpne avdrag		1 006 974	1 067 262
Annen kortsiktig gjeld	24	105 765	186 424
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 955 423</b>	<b>2 572 131</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 280 813</b>	<b>98 173 716</b>

Pantstillelse	25	81 565 600	
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.4.11  
Styret for Teisen Borettslag

*John Arne Larssen /s/*

*Iren Bruun /s/*

*Tone Elin Liavaag /s/*

*Leif Inge Bergslid /s/*

*Laila Nygård /s/*

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	14 767 562
Lokaler	9 000
Framleietillegg	86 904
Utskiftning dører/vinduer	69 458
Vaskeripenger	163 652
Trappevask	646 800
TV	446 292
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 189 668</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-18 596
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 171 072</b>

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

Parkering	158 100
Lokale-/lagerleie	62 200
Møtelokale	1 600
Erstatning	110 680
Tilskudd Alna Bydel	70 000
Snøbrøyting	35 000
Teisen Garasjelag, tomteleie	14 338
Fakturert vinduer og balkongdører	128 466
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>580 384</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-752 763
Overtid	-49 480
Lønnskostnader til fordeling	117 624
Påløpne feriepenger	-105 768
Fri bolig	-27 636
Naturalytelser speilkonto	27 636
Arbeidsgiveravgift	-184 485

Pensjonskostnader	-13 690
Yrkesskadeforsikring	-4 000
Refusjon sykepenger	45 114
Gaver til ansatte	-1 353
Kantinekostnader	-4 075
Arbeidsklær	-5 892
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-958 767</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,45 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 377 000,-

I tillegg har styret fått dekket transport og bevertning for kr 38 359,- jfr. note 13.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750,-

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 344
OBOS	-11 722
Andre konsulenthonorarer	-239 730
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-253 796</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 227 718
Drift/vedlikehold VVS	-310 768
Drift/vedlikehold elektro	-246 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 295 310
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 445
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 956
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 705
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 820 934
Erstatning v/vannskader	-1 000
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-3 875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 033 082</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift		-1 157 617
Feieavgift		-29 583
Renovasjonsavgift		-569 866
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>		<b>-1 757 066</b>

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

Vaskeri inntekter		79 550
<b>KOSTNADER VASKERI</b>		
Rep./vedlikehold	-569 191	
Lønninger	-117 624	
Administrasjon	-7 500	
Elektrisk energi	-87 298	
Driftskostnader	-19 715	
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>		<b>-801 327</b>
<b>SUM VASKERI</b>		<b>-721 777</b>

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

<b>INNETEKTER</b>		158 100
<b>KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>		
Rep./vedlikehold	-30 010	
Administrasjon	-7 500	
Leie	-7 200	
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS</b>		<b>-44 710</b>
<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>		<b>113 390</b>

**NOTE: 12****TRAPPEVASK**

<b>INNETEKTER</b>		646 800
<b>KOSTNADER TRAPPEVASK</b>		
Trappevask	-608 749	
Administrasjon	-7 500	
<b>SUM KOSTNADER TRAPPEVASK</b>		<b>-616 249</b>
<b>SUM TRAPPEVASK</b>		<b>30 551</b>

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

Lokalleie	-6 500
Container	-276 044
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 104
Verktøy og redskaper	-12 446
Driftsmateriell	-34 469
Lyspærer og sikringer	-43 601
Snørydding/gressklipping	-21 812
Andre fremmede tjenester	-99 122
Kontor- og datarekvisita	-15 519
Kopieringsmaterieill	-39 302
Trykksaker	-23 801
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 000
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 904
Andre kostnader tillitsvalgte	-38 359
Andre kontorkostnader	-10 365
Telefon/bredbånd	-11 768
Porto	-35 213
Drivstoff biler, maskiner osv	-43 626
Vedlikehold biler/maskiner osv	-78 128
Reisekostnader	-332
Gaver	-9 384
Bank- og kortgebyr	-5 568
Velferdskostnader	-100 269
Konstaterte tap	-4 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-923 635</b>

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	779
Renter av sparekonto i OBOS	22 300
Renter bank	84
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 163</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Husbanklån 1	-229 535
Husbanklån 2	-263 866
Husbanklån 3	-359 102
OBOS-lån	-32 724
Husbanken, termingebyr	-210
OBOS	-2 600
Renter leverandørgjeld	-112
Renter kassakreditt	-8 554
Oppbevaringsgebyr	-2 148
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-898 851</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1958	20 216 700
Oppskrevet 1972	5 549 570
REHABILITERING	
Tilgang 1997	62 449 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>88 215 270</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.138/bnr.48 M. flere

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

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskin Vitra m/rotorklipper		
Tilgang 2006	425 000	
Tilgang 2007	72 500	
Avskrevet tidligere	-253 451	
Avskrevet i år	-71 071	
		172 978
Fliskutter		
Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 1997	184 500	
Avskrevet tidligere	-184 499	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-46 921	
Avskrevet i år	-12 513	



		28 154
Løvsuger		
Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	1
Plog til traktor		
Tilgang 2006	31 250	
Avskrevet tidligere	-17 484	
Avskrevet i år	-4 464	9 302
Saltspreder		
Tilgang 2006	45 000	
Avskrevet tidligere	-21 966	
Avskrevet i år	-6 429	16 605
Sandsilo		
Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	1
Snøfreser		
Tilgang 1997	35 189	
Avskrevet tidligere	-35 188	1
Traktor nr 4, Wille 445		
Tilgang 2002	723 242	
Avskrevet tidligere	-723 241	1
Vaskemaskin		
Tilgang 1995	61 500	
Tilgang 1998	49 991	
Tilgang 2006	21 400	
Tilgang 2007	85 125	
Tilgang 2008	149 796	
Tilgang 2010	41 369	
Avskrevet tidligere	-367 811	
Avskrevet i år	-5 910	35 460
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2010	123 534	
Avskrevet i år	-17 648	105 886
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	34 188	

Avskrevet tidligere	-34 187	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>368 393</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-118 035</b>
--------------------------------	--	-----------------

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

Teisen Garasjelag, depositum 2 garasjeplasser		20 000
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>20 000</b>

**NOTE: 19****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		14 000
Udokumenterte kostnader		5 139
Fordring boligselskap p.g.a. feilføring		19 700
Sykepenger		31 027
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2011)		508 947
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>578 813</b>

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,60 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 1995	-18 306 000	
Nedbetalt tidligere	8 844 263	
Nedbetalt i år	999 726	
		-8 462 011

Husbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,60 %, løpetid 23 år

Opprinnelig 1995	-21 044 000	
Nedbetalt tidligere	10 167 007	
Nedbetalt i år	1 158 453	
		-9 718 540

Husbanken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 2,60 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	511 470	
Nedbetalt i år	448 862	
		-14 039 668

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,85 %, løpetid 5 år

Opprinnelig 2007	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	949 128	
Nedbetalt i år	423 138	
		-627 734
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-32 847 953</b>

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1953		-1 808 000
Øket tidligere		-1 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 809 600</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 23****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-36 958
Skyldig arbeidsgiveravgift		-35 827
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-72 785</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-105 765
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-105 765</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 676 527,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010 en bokført verdi på kr 93 520 377,-

## Saker til årets generalforsamling, 8. juni 2011

### Sak 1:

#### Mulighet for finansiering av innglassing av balkonger gjennom økt fellesgjeld?

Mange i borettslaget ønsker å innglasere balkongen sin. Flere føler det er vanskelig å gjøre dette gjennom Cresco og andre private forbrukslansoperatører, på grunn av blant annet ugunstige rentevilkår.

#### Vårt forslag er:

Det tas opp som sak på generalforsamlingen at styret gir beboerne en mulighet for å finansiere innglassing gjennom økt fellesgjeld. Hvis styret gjennomfører en avstemning på generalforsamlingen 8. juni, kan man få en oversikt over hvor mange som ville ønsket et slikt tilbud.

Tore Bolsø og Irene Brodshaug, Prost Hallings vei 5

#### Styrets innstilling:

Styret forstår godt henvendelsen. Styret hadde dette oppe til grundig diskusjon i fjor, før det igjen ble tillatt med innglassing. Dette vil binde så mye kapital for styret, som alternativt kunne brukes til vedlikehold og oppussing at vi fant at det ikke var riktig å subsidiere de som ville ha innglassing på bekostning av helheten.

### Sak 2:

#### Mulighet for skorsteinsrehabilitering

Vi opplever at det kommer inn røyk i vår leilighet når naboen fyrer. På grunn av ubehag i luftveier og svie i øynene må vi utlufte leiligheten. Dette er lite praktisk på kalde vinterdager. Vårt innspill er derfor at det bør iverksettes tiltak for skorsteinsrehabilitering. Gjerne i form av nye rør i pipa! For mer informasjon se for eksempel [www.pipesenteret.no](http://www.pipesenteret.no)

Med vennlig hilsen fra Prost Hallings vei 3

#### Styrets innstilling:

Styret har gjentatte ganger diskutert dette med brann og feiervesenet. De svarer hver gang at det er god trekk i alle piper på Teisen. Eventuelle problemer skyldes at folk ikke lufte riktig.

### Sak 3

#### Mulighet for etablering av underjordiske avfallscontainere i borettslaget

Hei! Ønsker å foreslå å utrede mulighetene for borettslaget til å oppgradere dagens "søppelskur" til underjordiske avfallscontainere. Se; <http://www.euroteknikk.no/index.php?groupid=90> og <http://www.steinbakken.as/sider/tekst.asp?side=65>

Løsningen er både penere rent estetisk enn dagens løsning samt at problemet med at uønskede personer griser till avfallsskurene ved at de går igjennom dem på kvelds og nattetid forsvinner. Når vi også skal gå over til å sortere avfall i grønne og blå poser samt dagens løsning med papp/papir og glass/metall, vil en nedsenket løsning være bedre å kvalitetssikre denne type sortering. Igjen også fordi det blir låst og hindrer at uønskede personer roter og river opp de ulike plastposene.

Har ikke noe formening om dette er en veldig stor investering, men tror løsningen er god for fremtiden og for vårt borettslag. Om det er slik at dette krever en behandling i generalforsamlingen kan dette for min del godt tas opp der.

I alle fall må man gjøre noe med dagens avfallsskur pga. det er for åpent og tilgjengelig for uvedkommende. Det at dyr drar søppelet utover er et resultat av uvedkommendes "romstening" i containerne på kvelds- og nattetid.

Egil Paulseth Andresen, Regnbueveien 3

**Styrets innstilling:**

Avsnittet Planer fremover i årets beretning omhandler hvilke planer styret har for fremtidige oppgraderinger / vedlikehold, og der er nye husholdningsavfallsenheter nevnt. Nedgravde avfallsenheter er en type løsning som mange benytter seg av og gir blant annet disse fordelene som nevnt i saken. Utfordringene med nedgravde løsninger er at vi må ta hensyn til eksisterende kabler/rør under bakken, plass nok for en lastebil med kran for tømning, vurdere plassering med tanke på gangavstand og trafikk / parkeringsmønster, høy investering etc.

Styret har tidligere innhentet prisoverslag for nedgravde enheter med anleggsarbeid, 40 containere fordelt på 20 tømme punkt blir omkring kr. 5 000 000,-.

**Sak 4:****Mulighet for tynning av bjerketrær**

Hei, bare en liten sak. På plenen utenfor Klosterheimveien 2-8, balkongsiden, så er det noen store fine bjerketrær. Men de skygger slik at solen blir borte på balkongen fra 18-19 på sommeren. Er det mulig å legge inn forslag til avstemming i generalforsamling om at disse trærne kan tynnes litt, evt. ta litt av toppgrenene? Disse skygger for mange balkonger.

Karianne Gulland, Klosterheimveien 2

**Styrets innstilling:**

Styret har foretatt en befaring med vår gartner Jan Tore Engebretsen fra Din Hage av borettslagets grøntområder og foreslår felling av fire bjerketrær: et ved Klosterheimveien 2, et ved Klosterheimveien 20 og 26, et i Regnbueveien mellom 15 og 17. Ny innplantning vil bli utført.

**Sak 5:****Inngjerding av "knekkebrødet" uteområdet**

6 april 2014

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

- Inngjerding av "knekkebrødet" uteområde.

Området er lite brukt da Bryn skole har fine uteområder med ballplass. Vi foreslår at "knekkebrødet" blir inngjerdet slik at hundemiljøet har et sted å trene.

Det har blitt mange hunder på Teisen og hundeeierne plikter å melde seg inn i Teisen hundeklubb. Hundklubben er til dags dato ikke eksisterende. Noen kompetente og engasjerte hundeeiere sier seg villig til å gjerde inn området og organisere møter. Vi mener dette vil gagne alle beboere da det vil føre til at oversikten og kontrollen over hundeholdet bedres.

Tore Bølsø og Irene Brødshaug  
 Prost Hallingsvei 5  
 Leilighet 1077

**Styrets innstilling:**

I husordensreglene står det at dyrehold i Teisen Borettslag ikke er tillatt. Det kan søkes om unntak dersom det er særlig tungtveiende grunner for det.

I utgangspunktet gjaldt unntakene hunder som var til hjelp for eieren fysisk eller psykisk. Over tid har dette utviklet seg til at styret har godtatt argumenter som: "har hund fra tidligere", "trenger en turkammerat", "trenger selskap". Dette har blitt godtatt. Resultatet er at det er svært mange hunder på Teisen nå.

Det er et langt skritt å gå fra å ha generelt forbud mot dyrehold til å opprette en egen inngjerdet lufteplass for hunder. Dette vil fra styrets side være et indirekte budskap om at hunder er spesielt velkommen her.

Styret finner det ikke riktig å tilrettelegge for hundelufting på knekkebrødbanen.

**Valgkomiteen i Teisen borettslag innstiller følgende personer:****A. Som leder foreslås:**

John Arne Larssen, Prost Hallingsvei 14, 0666 Oslo

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Tone Elin Liavaag, Spektrumveien 3, 0666 Oslo

Leif Inge Bergslid, Storvegen 4, 2055 Nordkisa

**Som styremedlemmer foreslås:**

Runar Ørmen, Klosterheimsveien 3, 0666 Oslo

Turid Lundby, Spektrumveien 4, 0666 Oslo

**C. Som varameldem foreslås:**

Ermin Mehovic, Prost Hallingsvei 12, 0666 Oslo

Else Marie Eikeland, Spektrumveien 2, 0666 Oslo

Kristin Bergundhaugen, Teisenveien 25, 0666 Oslo

**D. Som valgkomité foreslås:**

Laila Nygård, Tvetenveien 15, 0666 Oslo

Roger Matberg, Prost Hallingsvei 2, 0666 Oslo

Anne Therese Sortebeck, Teisenveien 20, 0666 Oslo

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

John Arne Larssen, Prost Hallingsvei 14, 0666 Oslo

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Tone Elin Liavaag, Spektrumveien 3, 0666 Oslo

Med vennlig hilsen  
Valgkomitten i Teisen borettslag

Roger Matberg /s/ Anne Therese Sortebeck /s/

(Richard Tybring Aune har flyttet fra borettslaget og har valgt å ikke delta i valgkomiteens arbeid)

# Vedtekter

for Teisen borettslag org nr 952556819  
vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 29.05.2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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



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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

### **4-2 Overlating av bruk**

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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



## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# • Husordensregler for Teisen borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 03.06.10

## § 1. GENERELL INFORMASJON

- 1.) Teisen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier boligmassen og tomten. OBOS er vår forretningsfører, og har ikke noe eierskap i borettslaget. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.
- 2.) Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Husordenen inneholder ikke bare plikter – den sikrer alle som bor i Teisen borettslag ro og orden, og hygge i hjemmet.

## § 2. VEIER, PLENER OG BEPLANTNING

- 1.) Beboere skal respektere grøntanleggene og følge henvisninger fra vaktmestre og styret. Borettslagets område blir vedlikeholdt av vaktmestrene og et eksternt gartnerfirma.
- 2.) Styret setter dato for fellesdugnad i god tid før 17. Mai. Styret oppfordrer alle i hver oppgang å delta. Egeninnsats utenfor egen blokk, utenom dugnaden, er velkommen.
- 3.) Organisert fotballparking, tennis, ishockey, ballkasting og andre aktiviteter som kan gjøre skade på personer eller eiendom henvises til idrettsplassen "Knekkebrød banen" (ligger bak Spektrumveien 3). Småbarn kan leke så mye de vil på gressplen, så lenge det ikke er fare for at vinduer etc. kan bli knust.
- 4.) Parkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy på stikkveiene og parkeringsplassene. Bruk av kjøretøy skal ikke være til sjenanse for eiendom og grøntanlegget. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på borettslagets område.
- 5.) Fyrverkeri må tennes i god avstand fra husene og ikke rettes mot noen av husene. Den eller de beboere som medvirker til at skade påføres borettslagets eiendom står ansvarlig og må dekke eventuell skade.

## § 3. KJELLER, OPPGANGSRUM, LOFT OG BALKONGER

- 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.
- 2.) Inngangsdørene, loft- og kjellerdør skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lyset er slukket.
- 3.) Røyking eller bruk av åpen ild er forbudt i kjeller eller på loftet. All bruk og lagring av brennbare eller illeluktende væsker er forbudt. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer, batterier, maskiner av ethvert slag. Det er ikke tillatt å ha noe slags motor/kjøretøy stående i "vinteropplag" verken i kjeller eller på loftet.
- 4.) Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med leilighetsnummer. Det er andelseiers ansvar og sørge for at boder er merket. (Hver leilighet har i hovedsak en stk. loftsbod og to stk. kjellerboder).
- 5.) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongen. På balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

#### **§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL**

- 1.) Både av hensyn til miljøet og som følge av krav om kildesortering fra renovasjonsetaten er det viktig at følgende regler følges;
  - a) I søppelkassene skal det kun kastes husholdningsavfall, som skal pakkes forsvarlig inn før det kastes.
  - b) Papir skal kastes i papirkassene.
  - c) Glass skal kastes i glassknuser bak vaskeriet i Prost Hallings vei 1.
  - d) Søppel som er for stort til å få plass i søppelcontaineren kan ikke settes igjen i søppelskuret. Dette må kastes på Rusken.
  - e) Spesialavfall må hver enkelt beboer selv levere inn til kommunenes deponier.
- 2.) Rusken gjennomføres hver første onsdag i hver måned. En komprimatorbil kjører fra oppgang til oppgang og henter avfall. Dette er en service til borettslagets beboere, slik at man kan få kastet avfall som er for stort til å gå i vanlig søppel. Ved Rusken er det også krav til kildesortering. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen.
  - a) Glass, hvite- og brunevarer, bildekk, maling og brennbare vesker. Dette må leveres på en gjenbruksstasjon.
- 3.) Ved totalrenovering av en leilighet må hver enkelt andelseier bestille egen konteiner.

#### **§ 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER**

- 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.

#### **§ 6. NAVNESKILT PÅ RINGETABLÅ OG POSTKASSE**

- 1.) Alle andelseiere plikter å skilte både ringetablå og postkasse med andelseiers navn. Alle må bestille dette fra borettslaget leverandør, med referanse til Teisen borettslags standard. Bestillingsskjema 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.

#### **§ 7. VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASS**

- 1.) For bruk av vaskeriet gjelder de vedtatte retningslinjer som står i vaskeriet. Vaskekort kan avhentes hos vaktmester og styret, i de respektives kontortider.
- 2.) Tørkeplassene kan brukes alle dager unntatt på søn-/hellig eller høytidsdager. Lufting og banking av tepper etc. utføres i løpet mandag til fredag, mellom kl. 09:00 og 18:00.

#### **§ 8. LUFTING**

- 1.) Reglen er enkel, lufting av tøy, tepper etc. ut gjennom vinduer og veranda som synsmessig skjemmer fasaden er ikke tillatt. Sengeklær, tøy etc. kan luftes under rekkverkets høyde på balkongen.
- 2.) Utlufting av leiligheten gjennom trappegangen er ikke tillatt.
- 3.) Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Andelseiere henstilles til å være oppmerksom og lukke hvis nødvendig. Kjelleren bør luftes godt ut i sommerhalvåret.
- 4.) Alle andelseiere er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

## § 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 klagen færre og bomiljøet bedre. Vis hensyn!

## § 10. DYREHOLD

- 1.) Dyrehold i Teisen borettslag er ikke tillatt annet enn når det følger av husleieloven § 5-2. Følgende ufravikelighet må være oppfylt før dyrehold er tillatt;
  - a) Dyreholdet skal ikke være til ulempe for borettslaget eller de øvrige brukere av borettslagets eiendom. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom.
  - b) "Gode grunner" må tale for dyreholdet, jf. Husleieloven § 5-2.
- 2.) Styret i Teisen Borettslag krever skriftlig søknad om dyreholdet. Samtidig skal det foreligge en skriftlig godkjenning fra de øvrige beboere i oppgangen om at de aksepterer dyreholdet. De som får ja til dyrehold blir registrert i Teisen hunderegister. Styret forbeholder seg retten til å inndra tillatelse om dyrehold dersom det skulle bli endringer i forutsetningene.
- 3.) Ovennevnte gjelder ikke for innekatt, da det tillates.

## § 11. VVS OG ELEKTRO

- 1.) Det må ikke kastes avispapir, sanitetsbind, filler og lignende i toalettene som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalettpapir. Skader som oppstår på grunn av uvettig adferd, tilfaller andelseieren. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås.
- 2.) I følge våtromsnormen skal badrom/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 Borettslag har membran på gulvet. Ikke alle bad har membran på vegg.
- 3.) Toaletter som blir oppmontert etter rehabiliteringen (avsluttet 2005) eller nye toaletter beboer ønsker å installere senere, kan ikke skrues fast i gulvet, de må limes. Dette har sammenheng med at dersom man skrur fast toalettet kan man risikere å stikke hull på membranen. Våtromsonene er dermed ikke tett og det kan være fase for lekkasje til underliggende leilighet / kjellerrom.
- 4.) Det er ikke tillatt å montere varmpumper.

## § 12. BRUKSOVERLATNING (FREMLEIE)

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

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

### § 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. Kortidsleie må betales. I tillegg henvises det til regelen § 2, punkt 4.

### § 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](mailto:vaktmester@teisen.no)

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

### § 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](mailto:styret@teisen.no) eller via kontaktskjema på [www.teisen.no](http://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.

### § 16. FELLEANSVAR

- 1.) Alle i Teisen Borettslag plikter å møte hverandre med respekt og høflighet, både muntlig og skriftlig.
- 2.) Vi må alle, påse at reglene blir fulgt, slik at vi kan ha et trivelig, rent og ryddig borettslag.

## Velkommen til Teisen Borettslag

*Vi har fått melding om at du er flyttet inn i Borettslaget - velkommen til Teisen!*

I tillegg til husordensreglene du fikk da du undertegnet kjøpskontrakten, vil vi gi deg følgende tilleggsinformasjon:

### 1. Styret

Styret har kontortid hver tirsdag i måneden fra kl. 1800-1830 på styrerommet i kjelleren i vaskeribygningen, Prost Hallings vei 1. Telefon **22 65 13 46**.

Det selges vaskekort til bruk i vaskeriet. Pris kr 400,- (200,- adm.gebyr/200 i vasketid).

*Har du spørsmål, kom ned til oss!*

### 2. Vaktmester

Vaktmester har kontor samme sted og kan treffes hver onsdag fra kl. 1000-1030. Telefon **22 64 20 58**. Vaktmester selger vaskekort til vaskeriet. Du kan også legge en beskjed i vaktmesters postkasse.

### 3. Vaskeriet er åpent: **mandag** kl. 0930 – 2300 **tirsdag – fredag** kl. 0700 – 2300. **lørdag** kl. 0700 – 1500

Du bestiller time for bruk via kortsystemet – bruksanvisning henger ved kortautomaten.

Bruksanvisning for vaskemaskiner, sentrifuge og tørketrommler henger i vaskeriet. Les disse nøye før du bruker maskinene. Du kan også lade opp vaskekortene i vaskeriet. Er det noe du er i tvil om, hjelper vi deg gjerne. Kom ned til oss på styrerommet hver tirsdag mellom kl. 1800-1830 (vi er lenger oppe ved behov).

### 4. Container/glass- og metallknuser

*Hver 1. onsdag i måneden kjører en komprimatorbil fra oppgang til oppgang og tar med seg all søppel som er plassert utenfor. Her kan du kaste større avfall som ikke skal kastes i søppelkassen.. Slå/brett sammen papiresker og annet avfall som tar stor plass før du kaster det og pakk det du skal ha kastet forsvarlig inn. Det er plassert en glassknuser bak vaskeribygningen og utenfor Kiwi-butikken i Teisenveien 18, benytt disse. **Glass, metall og husholdningsavfall må ikke kastes i søppelen. Papir/ papp/ aviser bes kastet i de grønne papirkassene ved blokken.***

### 5. Parkering

Har du bil/ motorsykkel henvender du deg til styret i kontortiden for å få leid en parkeringsplass, eller legger en lapp i styrets postkasse på veggen i Prost Hallings vei 1, så tar vi kontakt med deg. Du når oss også på [parkering@teisen.no](mailto:parkering@teisen.no). *Parkering i stikkveiene og foran inngangsdørene er forbudt. Vennligst ikke parker på forsiden av Spektrumveien 4.*

Når du flytter: Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg, men går tilbake til borettslaget for ny utleie.

### 6. Garasje

Borettslaget har også garasjelag. Hvis du ønsker garasje, legg en lapp i garasjelagets postkasse på veggen i Prost Hallings vei 1. Garasjelaget når du også via [parkering@teisen.no](mailto:parkering@teisen.no). Garasjelaget tar kontakt med deg.

### 7. Selskapslokale

I vaskeribygningen har vi et nytt pent selskapslokale du kan leie. Her er det servise og utstyr til 40 personer, kjøleskap m/fryseboks, oppvaskmaskin, komfyr, kaffetraktere, egen garderobe, to toalett og alt du trenger for å holde et selskap. Ved ønske om leie; kom innom oss på styrerommet i kontortiden for en titt på lokalet og avtale om leiedag.

8. **Dør/postkasseskilt** Skilt til postkasse må bestilles hos Qualitronic som har de riktige målene. Bestillingsskjema følger vedlagt. Vi ber deg om å ordne dette så fort som mulig slik at alle skiltene er like og tablået ser "ryddig" ut. Du kan også kontakte Qualitronic på telefon **22 75 74 60**. **De oppgangene som har fått elektronisk ringetablå må ta kontakt med vaktmester som vil programmere inn ønsket etternavn.**
9. **Nøkler** Trenger du ekstra nøkler til inngangsdøren/ kjeller eller loft kan du hente rekvisisjon hos vaktmester eller på styrerommet i kontortiden. Vi kan også bestille for deg. Nøkler til disse dørene er det andelseiers ansvar å ta vare på.
10. **www.teisen.no** Teisen Borettslag har egen web-side. Her finner du all informasjon om borettslaget.

***Vi ønsker deg igjen velkommen og håper du vil trives her på Teisen.***

Er det noe du lurer på kan du også ringe leder John Larssen på telefon 93 49 93 04, nestleder Irene Bruun på telefon 90 78 40 35.

*Ha en fortsatt fin dag!*

**Teisen Borettslag A/L**

Prost Hallsingsvei 1, 0666 Oslo

Tlf. 22 65 13 46

Kontortid hver tirsdag kl. 1800-18300

**SØKNAD OM HUNDEHOLD I TEISEN BORETTSLAG**

Søkers navn:	Leil.nr.
Adresse:	Tlf privat:
Begrunnelse for anskaffelse av hund:	Mobil:
	Hunderase:

Husordensreglene for Teisen Borettslag er de gjeldene regler i borettslaget. Styret i Teisen Borettslag krever godkjenning fra alle øvrige beboere i oppgangen, før en eventuell innvilgelse om hundehold kan gies. Se gjeldene § herunder.

**§ 9 Ro, orden og dyrehold**

*Dyrehold på borettslagets eiendom er ikke tillatt annet enn når det følger av husleieloven § 5-2. Følgende ufravikelige vilkår må være oppfylt for dyrehold er tillatt:*

1. *Dyreholdet skal ikke være til ulempe for borettslaget eller de øvrige brukere av borettslagets eiendom. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom.*
2. *“Gode grunner” må tale for dyreholdet, jf. husleieloven § 5-2.*

*Styret i Teisen Borettslag krever skriftlig søknad om dyrehold. Samtidig skal det foreligge en skriftlig godkjenning fra de øvrige beboere i oppgangen om at de aksepterer dyreholdet. De som får ja til dyrehold blir registrert i Teisen hunderegister.*

Beboere i (adr) \_\_\_\_\_ aksepterer at

Søkers navn \_\_\_\_\_ får ha hund i sin leilighet, såfremt

Husordensreglene i Teisen borettslag overholdes.

Leil.nr	Beboers navn (blokkbokstaver)	Underskrift

Søker bekrefter at opplysninger gitt er korrekte.

Søkers underskrift: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_



**Teisen Borettslag A/L**  
 Prost Hallings vei 1, 0666 Oslo  
 TF 22 65 13 46  
 Kontortid tirsdager kl 1800-1830

## AVTALE OM LEIE AV PARKERINGSPLASS I TEISEN BORETTSLAG

LEIER: \_\_\_\_\_ MOBIL/TLF: \_\_\_\_\_  
 ADRESSE/POST ADRESSE: \_\_\_\_\_  
 PARKERINGSPLASS FELT/NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ LEIL.NR. \_\_\_\_\_  
 BIL REG NR.: \_\_\_\_\_ BIL TYPE: \_\_\_\_\_

Med leier menes andelseier i Teisen Borettslag / Med utleier menes Styret i Teisen Borettslag

For leieforholdet gjelder følgende særlige vilkår:

1. Leieforholdet følger kalenderåret dersom ikke annet er avtalt, og fornyes automatisk for et nytt år med mindre skriftlig oppsigelse foreligger innen 1. desember. Forøvrig kan leieforholdet sies opp av hver av partene med en -1- månedskriftlig varsel pr. den 1. i måneden.
2. Leien betales innen oppgitt forfall. Hvis ikke mottatt giro benyttes, men via nettbank skal felt og plass oppføres som referanse. Dersom plassen ikke betales innen forfall, anses avtalen som opphørt. Den årlige leie kan i avtaleperioden reguleres i samsvar med endringen i det alminnelige kostnadsnivå. Betalt leie refunderes ikke ved fraflytting.
3. Ved fraflytting fra Teisen Borettslag plikter leier å gi muntlig eller skriftlig oppsigelse til utleier.
4. Kjøretøy parkert på plassen skal ha påmontert kjennetegn. Biler uten kjennetegn vil uten varsel bli fjernet og avtalen opphører. Endringer/skifte av kjøretøy meddeles utleier uten opphold.
5. Denne avtalen binder leier og utleier, og følger ikke leiligheten.
6. Reparasjoner, smøring, vask o.l. må ikke finne sted på parkeringsplassen. Plassen må heller ikke benyttes slik at det generer naboer. Tomgangskjøring på parkeringsplassen er ikke tillatt.
7. Leier forplikter seg til å holde den leide plass ryddig og ren til enhver tid. Leier er økonomisk ansvarlig for den skade denne påfører plassen eller dens omgivelser i forbindelse med plassens benyttelse.
8. Leieretten kan ikke overdras til andre enn utleier. Fremleie er ikke tillatt, med mindre det foreligger skriftlig samtykke fra utleier.
9. Det er en forutsetning at plassen benyttes av et kjøretøy som eies eller disponeres daglig av leiers husstand. Parkeringsplassen kan ikke benyttes som «besøksplass/lagerplass» uten styrets skriftlige samtykke.
10. Utleier er ansvarlig for asfaltering og merking av plassen samt snørydding som utføres dersom plassen er tilgjengelig. Imidlertid prioriteres snørydding av innganger og stikkveier/fortau fremfor parkeringsplassene.
11. Utleier har krav på å utføre nødvendig vedlikehold av plassen uten at leier har krav på erstatning for den perioden han må avstå fra plassen.
12. Plassen må ikke benyttes av kjøretøy som er bredere enn 1,90 m. Lengden på kjøretøyet må ikke hindre fotgjengere og annen trafikk i området.
13. Denne avtale foreligger i to eksemplarer, en til hver av partene. Avtalen anses som akseptert ved undertegning eller innbetaling av leie/depositum. Brudd på denne avtalens bestemmelser er å oppfatte som vesentlige, og vil medføre øyeblikkelig oppsigelse.

Oslo, \_\_\_\_\_

LEIER \_\_\_\_\_ Teisen Borettslag AL (utleier) \_\_\_\_\_

Dersom bytte av plass ønskes pga lokalisering, må dette meddeles styret i Teisen Borettslag. Dette kan gjøres ved å legge skriftlig beskjed i styrets postkasse i Prost Hallings vei 1, meldes fra via våre nettsider [www.teisen.no](http://www.teisen.no), i kontortiden hver tirsdag mellom kl. 1800-1830, eller ringe på telefon 22 65 13 46 i styrets kontortid.

# INFORMASJON TRAPPERENHOLD

---

Teisen Borettslag

RENHOLDET UTFØRES PÅ

**FREDAGER**

---

**UKE 1 - X** Hel vask fra toppetg. ned til og med  
kjellerplatå

**UKE 2 - O** Delt vask inngangsparti + 1 og 2.  
etasje-platå

**X** = følgende uker

(**OBS:** i Regnbueveien 1-5, 7-11 og 13-17 gjelder dette hver uke).

1-3-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-  
31-33-35-37-39-41-43-45-47-49-51

**O** = følgende uker

2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-  
30-32-34-36-38-40-42-44-46-48-50-52

Alle gulvflater / trapper og fellesarealer skal være ryddet.  
Det er også ønskelig at gulvmatter og pynt i oppgangene blir tatt inn på  
vaskedagen.

**\* Et rent miljø    \* Et rent miljø    \* Et rent miljø**

