

**Kjære nabo!**

Ved fjorårets generalforsamling i 2009, varslet styret at våre lån i Husbanken ville bli refinansiert. Dette skjedde med virkning fra 1. juli 2009. Utover høsten og vinteren har borettslaget gradvis fått bedre økonomi. Styret har også gjort en grundig jobb ved å følge med på renteutviklingen. Våre lån ligger i dag på en gunstig flytende rente. Dette har spart oss for over 1 % rentekostnader. Borettslagets økonomi er derfor nå god.

Styret setter derfor fart på flere vedlikeholdsprogrammer. Først og fremst utskifting av callinganlegg. Alle oppganger vil i løpet av 2010 få nytt anlegg. I vinter gjennomførte vi en betydelig oppgradering av vaskeriet. I skrivende stund pågår en omfattende modernisering av utleielokalet. Dette vil være ferdig etter påske. Det neste store vedlikeholdsprosjektet er oppussing av samtlige oppganger. I tillegg kommer mindre vedlikeholdsoppgaver som pågår kontinuerlig.

I tråd med vedtak på fjorårets generalforsamling innførte vi en kollektiv bredbåndsavtale med Get. Denne trådte i kraft fra 1. oktober. Alle beboere sparer betydelig på denne avtalen. Du kan lese mer om dette lenger bak i heftet.

I 2009 var Teisen Borettslag 60 år. Dette ble markert med gratis bløtkake til alle i området i forbindelse med den store parkfesten i Lunden i juni.

Vaktmestrene 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 opplevde dessverre en økning i innbrudd i 2009. Det er viktig at du ikke går fra dører eller vinduer åpne. Alle som bor i første etasje må sette vinduer i låst posisjon ved lufting. De ny callinganleggene gir mulighet for å se hvem som ringer på før du åpner. Styret vurderer for tiden å leie inn vektere til og patruljere området.

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 [www.teisen.no](http://www.teisen.no)

Jeg ber alle om å sette seg inn i årsberetningen for 2009. Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget, det betyr deg som beboer. Derfor bør du møte.

\* \* \* \* \*

Jeg takker for samarbeidet og alle gode tilbakemeldinger i 2009 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 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **torsdag 3. juni 2010 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 | 25 |
| Noter til regnskapet                           | side | 26 |
| Forslag til generalforsamlingen                | side | 33 |
| Vedtakter for Teisen borettslag                | side | 39 |
| Husordensregler for Teisen borettslag          | side | 45 |
| Velkommen til Teisen borettslag informasjon    | side | 50 |
| Søknad om hundehold                            | side | 51 |
| Avtale om leie av parkeringsplass i Teisen brl | side | 52 |
| Informasjon om trapperenhold                   | side | 53 |
| Kart over området                              | side | 54 |

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Teisen Borettslag avholdes  
torsdag 03. juni 2010 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 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

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

#### 4. FORSLAG

- A) Fornyet Husordensregler anno 2010
- B) Oppgradering av oppganger
- C) Flere sykkelstativ
- D) Fjerning av tagging
- E) Felling/trimming av tre foran Klosterheimveien 8

#### 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, 14.04.2010  
Styret i Teisen Borettslag

*John Arne Larssen /s/*

*Irene Bruun /s/*

*Tone Elin Liavaag /s/*

*Leif Inge Bergslid /s/*

*Laila Nygård /s/*

## ÅRSBERETNING FOR 2009

### 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  | Spektrumvn. 3         |
| Styremedlem | Leif Inge Bergslid | Storvegen 4           |
| Styremedlem | Laila Nygård       | Tvetenveien 15        |

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

|            |                       |                   |
|------------|-----------------------|-------------------|
| Varamedlem | Else Marie Eikeland   | Spektrumvn. 2     |
| Varamedlem | Kristin Bergundhaugen | Teisenvn. 25      |
| Varamedlem | Morten Ekeland        | Klosterheimvn. 20 |

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

|                                     |                   |                       |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Delegert OBOS generalforsamling     | John Arne Larssen | Prost Hallings vei 14 |
| Varadelegert OBOS generalforsamling | Tone Liavaag      | Spektrumvn 3          |

#### VALGKOMITEEN

|            |                        |                      |
|------------|------------------------|----------------------|
| Valgkomite | Richard Aune           | Teisenvn. 23         |
| Valgkomite | Anne Therese Sortebekk | Teisenvn. 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:

- Klosterheimvn 2-26, 9-13
- Prost Hallings Vei 1-5, 2-8, 12-24
- Regnbuevn 1-17
- Teisenvn 20-26, 23-27
- Spektrumvn 1-2-3-4-5
- Tvetenvn 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 1950/52.

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 5 styremedlemmer er det 3 kvinner og 2 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.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker 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 har i 2009 overtatt som styre i Teisen Garasjelag. Det er for tiden en kort venteliste på garasjeplass. 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 ringeklokke og postkasse bestilles hos låsefirmaet Qualtronic på telefon **22 75 56 63**. De som har nytt elektroniske calling anlegg tar kontakt med vaktmester for å få programmert nytt navn.

## 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.

## 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, internettmodem 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 2009 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 01.01.2009 – 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.styrerommet.net](http://www.styrerommet.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 2009. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2009, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11 %.

## **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 19 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2010.

## **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 tillegginretninger 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 egenandelen 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 slukkingsutstyr 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

| År          | Tiltak   |
|-------------|--|
| 2010        | Oppgradering av vaskeriet.   |
| 2010        | Oppussing av utleielokalet.  |
| 2009        | Beising, oppgradering støyskjerm mot Teisenveien.  |
| 2007 – 2010 | Utskiftning av porttelefoner.  |
| 2007 – 2009 | Nytt regelverk for parkering.  |
| 2006 – 2009 | Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig.<br>Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc.<br>Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører.<br>Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring. |
| 2006 – 2007 | Branntetting etter utskifting av kjellerstrekk ved Firesafe AS.<br>Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig.<br>Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc.                                     |

|             |  |
|-------------|--|
| 2005 - 2006 | Utskifting av ødelagte vinduer og balkongdører.<br>Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.<br>Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1<br>Utskifting av kaldtvarmsledning<br>Utskifting av kjellerstrekke |
| 2004 - 2005 | Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget, hovedtavlene.<br>10 års kontroll av alle brannslukningsapparatene.   |
| 2003        | Trappevask innført fra november med RenholdsEksperter  |
| 2002        | Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert   |
| 2002 - 2003 | Nytt stjerne-nett/kabel-TV-nett installert<br>Get ble valgt som leverandør av TV-signaler<br>Oppgradering av uteanlegget   |
| 2001 - 2002 | Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene  |
| 1997 - 2005 | Utskifting av VVS-rørlegg i alle oppgangene  |

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt:

- 13 styremøter hvor samtlige styremedlemmer har vært innkalt
- 7 befaringer i forbindelse med utskifting vinduer og balkongdør
- 1 byggemøte vedr vindu/balkong prosjekt
- 8 vaktmestermøter
- 2 møter med Reholdseksperter/trappevask
- 8 møter vedr. utvikling Teisen/Fjellhus/Ulven i et miljø og trivselsperspektiv
- 2 møter med Get vedr. innføring av bredbåndsavtale
- 2 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)
- 8 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**
- Representanter fra styret har deltatt i Kurs i Styrearbeid, arrangert av OBOS.

### Litt av hvert

Teisen Borettslag har OBOS som forretningsfører. Vår forvaltningskonsulent er Synnøve Kihle på OBOS Tveita. På oppdrag fra styret utfører Synnøve Kihle 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.

Etter et idémøte på Bryn skole høsten 2008 ble det utarbeidet en rapport som viser at området har behov for både miljøforbedrende tiltak og flere møteplasser og inneholder

forslag til mer enn 30 konkrete tiltak som kan gjennomføres i løpet av 5 til 10 års periode.

Opprusting av Youngslunden er det første tiltaket som har blitt satt i gang i vårt område. Våren 2009 ble det bevilget penger fra Groruddalssatsingen for å sette i gang arbeidene i Youngslunden. Arbeidet omfatter opprusting av gangveier og en ny gangvei mellom Youngslunden og Bryn Estetiske Barnehage. Vi vil også få lys langs gangveiene, ruste opp lekeapparater og få på plass en ny attraksjon for barna. Offisiell åpning av den "nye" Youngslunden vil bli på årets parkfest den 5. Juni 2010.

Styret i Teisen borettslag er opptatt av miljø, trafiksikkerhet 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. I 2009 ble det gjennomført åtte 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 31 digitale TV kanaler (inngått 2007). I tillegg inngikk Teisen Borettslag ny avtale i 2009 med Get om kollektivt kjøp av bredbånd (internett).

**Grunnpakken fra Get består av følgende kanaler:** NRK1, NRK2, NRK3, TV2, TV2 ZEBRA, TV NORGE, TV3, SVT1, SVT2, 4, MTV, EUROSPORT, SPORTN, DISCOVERY, TRAVLE CHANNEL, NATIONAL GEOGRAPHIC, VISAT NATURE, VIAST CRIME, CNN, FEM, DISNEY CHANNEL, CARTOON NETWORK, BBC WORLD, EURONEWS, TV5, DR1, TV2 NYHETSKANALEN, TV2 FILMKANALEN, THE VOICE, NRK TENGSPRÅK, TMC, STAR 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 1250/750 kbps.

Videre kan hver enkelt husstand kjøpe seg opp i hastighet til følgende sterkt rabatterte priser pr måned:

|         |                 |       |
|---------|-----------------|-------|
| Medium  | 3500/1000 kbps  | 169,- |
| Large   | 7000/1000 kbps  | 269,- |
| X-large | 17500/1750 kbps | 369,- |
| Xtreme  | 26000/2000 kbps | 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 klagene 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 utskiftning 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 2010 med etterslepet fra 2009.

Snekkerne har i vært innom 297 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.

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

### Parkeringsplasser

Alle beboere som hadde parkeringsplass i 2009 har fått tilsendt parkeringsleie for 2010. 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 det året man får p-plass, uavhengig om en får plass i mai eller november. P-plass prisen er meget gunstig for beboeren, og vi oppfordrer alle til å søke om 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.

### **Vårdugnaden**

I 2010 avholdes dugnad den **3. og 4. mai** fra kl 1730-2000 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 ettersatt og overhaldt der det er behov i 2010 (som i 2009).

### **Støyskjerm Tvetenveien**

Den innvendige delen av støyskjermen langs Tvetenveien og omkring bussholdeplass ble høsten 2009 beiset, totalt ca 270 løpemeter. Etter en grundig rengjøring ble stolpene lakket sort og elementene beiset i fargene rød og brun.

### **Vedlikehold av trapper (ute) og transformatorrom i borettslaget**

Trapper ned til transformatorrom er sementert og gelendere er rensert og malt med sort bengalakk. Utløpene ved kjellerinngangsdørene er staket opp og gjort rene for smuss. 31 transformatorrom er satt i stand (pusset opp). Samtlige feieluker er gått over og pusset opp.

### **• 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/postkasse**

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

Styrets intensjon er at inngangspartiet skal være ryddig og presentabelt. I tillegg vil det være enklere for våre gjester, besøkende, postomdelere, blomsterbud etc. å finne frem til rette vedkommende. Sjekk at du har riktig merking av ringetablå og postkasse.

De som får nytt elektronisk ringetablå vil få navn programmert av installatør. Dersom du i ettertid ønsker å forandre dette kan du kontakte vaktmester som kan foreta ny programmering av navn. Er du ny innflyttet i leilighet som har elektronisk ringetablå, kan du kontakte vaktmester for å få inn ditt navn.

### **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/\(NYTTIG INFO / Nedlastninger / Hundehold\)](http://www.teisen.no/(NYTTIG%20INFO%20-%20Nedlastninger%20-%20Hundehold))

### **VELFERDSTILTAK**

#### Teisen borettslag 60 år

Borettslaget rundet 60 år i 2009. Dette ble markert med gratis bløtekake og kaffe til alle på området under sommer festen i Lunden i juni 2009.

#### Juleretening

Julereet vårt ble tent som tradisjonen tro første søndag i advent, 29. november. Bryn Skoles Musikkorps spilte opp for gang rundt julereet. Barna fikk julepose fra nissen. De voksne fikk servert gløgg.

#### Julerefest 10. januar

Julerefesten ble arrangert 10. januar 2010 i gymsalen på Bryn Skole, i samarbeid med Fjellhus Vel. Bryn Ungdomskorps 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 julereet. 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 i form av husleiepremiering

Styret støtter nærmiljøet ved at Bryn Skoles Musikkorps, Bryn Skoles Ungdomskorps og pensjonistforeningene får husleier som premie i deres loddsalg til beboere i Teisen borettslag.

#### Medlemskap

Teisen Borettslag er medlem av Fjellhus Vel og samarbeider med Fjellhus Vel i saker som berører området Teisen/Fjellhus.

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

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

Vi har en tre års avtale med gartnerfirmaet Din Hage, for perioden 2006-2009.

#### 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.

### **Søppelhenting 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 0700. Se avsnitt om Rusken.

### **Utleie 1. etasje**

Borettslaget har inngått en 10 års kontrakt med Teisen Idrettsforening fra 01.08.2003. 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 får da et hyggeligere og mer representativt lokale som også er tilpasset handikappede.

### **Vaskeriet**

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

De siste årene har vi vært plaget med hærverk på vaskeriet (vi hadde nok et innbrudd i romjulen), samt at personer som ikke bor i borettslaget har tatt seg til rette og benyttet vårt vaskeri. For å unngå misbruk og å gjøre det enklere for alle våre beboere installerte vi et nytt kortsystem. Dette er en langt mer fleksibel løsning for alle som benytter seg av vaskeriet.

- 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 kost 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 myntinnkast 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.

### **VVS**

Generelt vedlikehold av badet er beboers ansvar. Husk å alltid 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.

Silikon er et levende materiale og forringes over tid. Beboer er selv ansvarlig for å bytte den ut når nødvendig.

### **Porttelefon**

Teisen borettslag har avtale med AC Elektroinstallasjon AS som står for utskiftningen til nytt anlegg. Alle får nye ringeapparater på utsiden, nytt svarsystem i hver leilighet med fargeskjerm slik at en kan se hvem som ringer på. Det viktigste er at kablene mellom ringeapparat og svarapparat i hver leilighet skiftes. Det er feil på disse kablene som skaper problemer i dag.

### **Følgende steder har fått ny porttelefon pr 20.03.2010**

Hele Tvetenveien

Prost Hallings vei 2, 4, 6, 8, 20

Spektrumveien 3 og 5

Hele Klosterheimveien (unntatt Klosterheimveien 13)

Regnbueveien 5, 7, 15 og 17

**Følgende fremdrift vil bli prioritert**Før sommerferien 2010

Prost Hallings vei 12, 14, 16, 18, 22

Teisenveien 23, 25, 27

Resten av Regnbueveien

Etter sommerferien 2010

Resten av borettslaget

**PLANER FREMOVER**

I påvente av bedre likviditet, dvs mer penger å rutte med, har styret utarbeidet en langtidsplan for vedlikehold.

| Utvendig/Innvendig bygg                               | Grøntområder                                     |
|---|--|
| Ringetablå/Porttelefon - pågår                        | Kontroll/utbedringer av lekeplasser              |
| <b>Oppganger</b>                                      | Grillplasser                                     |
| - Maling, lydisolering, belysning, røykvarsler        | Knekkebrødbanen - hva skal vi gjøre med området? |
| - Postkasseanlegg                                     |  |
| - Dører til oppgangene / sylindere                    | <b>Vei/Parkering/Garasje</b>                     |
| - Vinduer   | Legging av ny asfalt i stikkveier                |
| <b>Bygningsmasse</b>                                  | Parkering  |
| - Oppussing av utleielokalet                          | <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>                              |
| <b>Balkong</b>  | Elbil parkering                                  |
| - Avretting av balkonger                              | <b>Renovasjon</b>                                |
| - Maling av panel på balkong, balkongdører og vinduer | Nye husholdningsavfallsenheter                   |
| - Maling av stålkonstruksjon                          | Håndtering av spesialavfall                      |

**BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009****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 2010.

Årsregnskapet for 2009 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 5 686 479,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 1 739 683,-.

## INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 17 087 066,- mot budsjettet kr 17 094 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter. Det ble

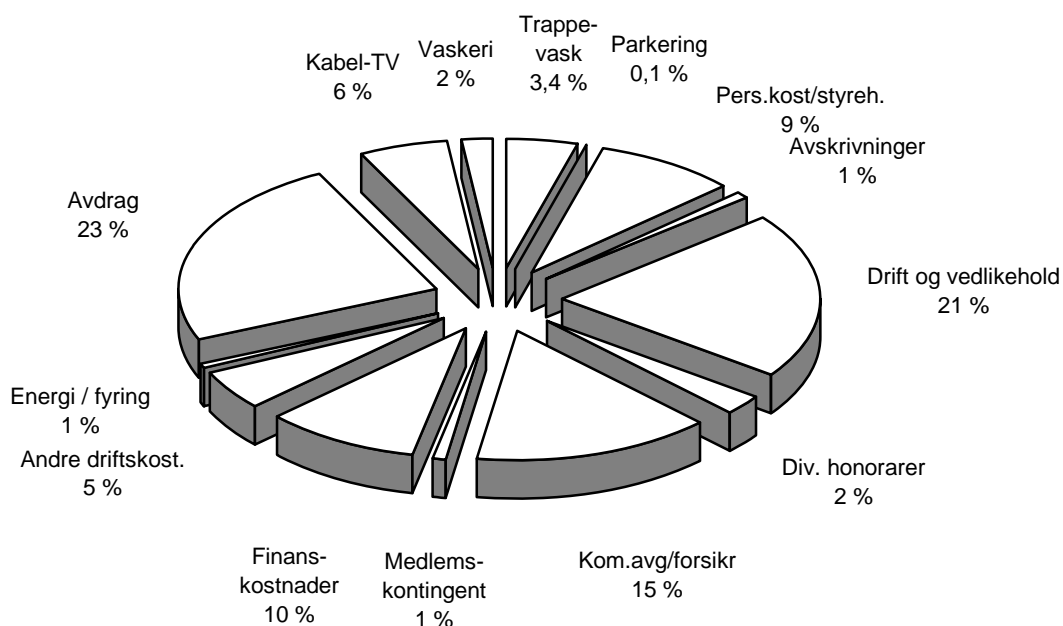
Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av vinduer og balkongdører.

## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 9 950 364,- mot budsjettet kr 9 146 700,-. Dette er kr 803 664,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettet, dette gjelder spesielt utskifting av porttelefoner.

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 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

### **LÅN**

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,85% pr. 09.04.10.

Lånet forventes å være innfridd 30.06.12.

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,3% pr. 09.04.10.

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 BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Renter på driftskonto : | 0,10%                  |
| Renter på sparekonto:   | 2,75% under kr 500.000 |
|                         | 2,85% over kr 500.000  |

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4% til kr 280 693,-.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

### **FORSIKRING**

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

### **STRØMPRISENE**

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir 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.

## BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 4 003 700,-. De disponible midlene pr. 31.12.10 forventes å være ca kr 1 987 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 918 000,- til større vedlikehold som bla. omfatter nye porttelefoner og oppgradering av utleielokalet/vaskeriet.

Driften i 2010 er basert på en reduksjon av felleskostnadene på 3% fra 01.03.10.

Ifølge budsjettet vil borettslagets disponible midler øke på tross av de reduserte felleskostnadene i 2010.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 14.04.2010  
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

## Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 5 686 479. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjetallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 14. april 2010

**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<br>2009 | Regnskap<br>2008 | Budsjett<br>2009 | Budsjett<br>2010 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>           |      | <b>-515 314</b>  | <b>-628 099</b>  | <b>-515 314</b>  | <b>1 739 683</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskap)           |      | 5 686 479        | 4 556 321        | 6 162 700        | 3 252 700        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 18   | 123 004          | 250 341          | 0                | 95 000           |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 21   | -3 554 486       | -4 693 877       | -5 680 000       | -3 099 400       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>2 254 997</b> | <b>112 785</b>   | <b>482 700</b>   | <b>248 300</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>           |      | <b>1 739 683</b> | <b>-515 314</b>  | <b>-32 614</b>   | <b>1 987 283</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 4 311 814        | 3 580 519        |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -2 572 131       | -4 095 832       |                  |                  |
| <b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>      |      | <b>1 739 683</b> | <b>-515 314</b>  |                  |                  |

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2009  | Regnskap<br>2008   | Budsjett<br>2009  | Budsjett<br>2010   |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                    |                   |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 16 044 760        | 15 388 468         | 16 043 200        | 15 554 700         |
| Vaskeri                            | 10   | 44 830            | 55 870             | 50 000            | 50 000             |
| Parkeringsleie                     | 11   | 156 300           | 156 252            | 154 000           | 155 000            |
| Trappevask                         | 12   | 646 800           | 646 700            | 646 800           | 646 800            |
| Andre inntekter                    | 3    | 194 376           | 226 807            | 200 000           | 225 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>17 087 066</b> | <b>16 474 097</b>  | <b>17 094 000</b> | <b>16 631 500</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                    |                   |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -951 551          | -1 008 999         | -989 000          | -1 015 000         |
| Styrehonorar                       | 5    | -377 000          | -353 000           | -353 000          | -377 000           |
| Avskrivninger                      | 18   | -123 004          | -250 341           | -192 000          | -95 000            |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -12 500           | -12 773            | -14 000           | -13 000            |
| Andre honorarer                    |      | -51 000           | -103 000           | -102 000          | -100 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -269 896          | -257 044           | -269 900          | -281 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -14 006           | -93 034            | -25 000           | -25 000            |
| Kontingenter                       |      | -107 810          | -107 810           | -107 600          | -107 800           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -3 082 137        | -3 102 253         | -2 236 000        | -4 918 000         |
| Forsikringer                       |      | -565 887          | -528 875           | -568 000          | -520 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 703 780        | -1 636 954         | -1 700 200        | -1 760 000         |
| Vaskeri                            | 10   | -281 811          | -184 262           | -180 000          | -340 000           |
| Parkeringsplasser                  | 11   | -10 850           | -10 000            | -25 000           | -15 000            |
| Trappevask                         | 12   | -664 856          | -565 225           | -580 000          | -670 000           |
| Energi/ fyring                     | 13   | -108 720          | -140 625           | -145 000          | -110 000           |
| Kabel- / TV-anlegg                 |      | -844 868          | -969 608           | -970 000          | -1 356 000         |
| Andre driftskostnader              | 14   | -780 689          | -773 341           | -690 000          | -850 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-9 950 364</b> | <b>-10 097 144</b> | <b>-9 146 700</b> | <b>-12 552 800</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>             |      | <b>7 136 702</b>  | <b>6 376 953</b>   | <b>7 947 300</b>  | <b>4 078 700</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                    |                   |                    |
| Finansinntekter                    | 15   | 12 016            | 34 770             | 0                 | 0                  |
| Finanskostnader                    | 16   | -1 462 239        | -1 855 402         | -1 784 600        | -826 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 450 223</b> | <b>-1 820 631</b>  | <b>-1 784 600</b> | <b>-826 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>5 686 479</b>  | <b>4 556 321</b>   | <b>6 162 700</b>  | <b>3 252 700</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                    |                   |                    |
| Til opptjent egenkapital           |      | 5 686 479         | 4 556 321          |                   |                    |



| <b>BALANSE</b>                     |             |                   |                   |
|------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                    | <b>Note</b> | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
| <b><u>EIENDELER</u></b>            |             |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>               |             |                   |                   |
| Bygninger                          | 17          | 88 215 270        | 88 215 270        |
| Tomt                               |             | 5 305 107         | 5 305 107         |
| Varige driftsmidler                | 18          | 321 525           | 444 529           |
| Langsiktige fordringer             | 19          | 20 000            | 20 000            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>           |             | <b>93 861 902</b> | <b>93 984 906</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |             |                   |                   |
| Kundefordringer                    |             | 7 744             | 0                 |
| Kortsiktige fordringer             | 20          | 931 373           | 615 567           |
| Driftskonto i OBOS                 |             | 1 332 984         | 2 943 234         |
| Innestående bank                   |             | 32 170            | 20 321            |
| Sparekonto i OBOS                  |             | 2 007 543         | 1 397             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |             | <b>4 311 814</b>  | <b>3 580 519</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |             | <b>98 173 716</b> | <b>97 565 425</b> |
| <b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b> |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |             |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 537 * 100     |             | 53 700            | 53 700            |
| Opptjent egenkapital               |             | 57 848 153        | 52 161 674        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>             |             | <b>57 901 853</b> | <b>52 215 374</b> |
| <b><u>GJELD</u></b>                |             |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>            |             |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån            | 21          | 35 878 132        | 39 432 618        |
| Borettsinnskudd                    | 22          | 1 809 600         | 1 809 600         |
| Annen langsiktig gjeld             | 23          | 12 000            | 12 000            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>        |             | <b>37 699 732</b> | <b>41 254 218</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                    |             | 913 319           | 1 251 348         |
| Skyldig offentlig myndigheter      | 24          | 88 543            | 63 072            |
| Påløpne renter                     |             | 316 584           | 624 240           |
| Påløpne avdrag                     |             | 1 067 262         | 2 062 566         |
| Annen kortsiktig gjeld             | 25          | 186 424           | 94 607            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>        |             | <b>2 572 132</b>  | <b>4 095 833</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |             | <b>98 173 716</b> | <b>97 565 425</b> |
| Pantstillelse                      | 26          | 81 565 600        | 81 565 600        |
| Garantiansvar                      |             | 0                 | 0                 |

Oslo, 31.12.2009/14.04.2010  
I styret for Teisen Borettslag

*John Arne Larssen /s/*

*Irene 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                      | 15 459 104        |
| Lokaler                              | 8 325             |
| Framleietillegg                      | 86 904            |
| Utskiftning dører/vinduer            | 48 680            |
| Vaskeripenger                        | 276 824           |
| TV                                   | 148 764           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>16 028 601</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Felleskostnader | -11 741 |
|-----------------|---------|

**ANDRE LEIER**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Lokale- / lagerleie | 27 900 |
|---------------------|--------|

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>16 044 760</b> |
|--------------------------------------|-------------------|

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

|  |                |
|--|----------------|
| Fakturert vinduer og balkongdører            | 140 317        |
| Teisen Garasjelag, snøbrøyting               | 20 000         |
| Teisen Garasjelag, vedlikehold av uteområdet | 15 000         |
| Regnbuen Garasjelag, snøbrøyting             | 5 000          |
| Teisen Garasjelag, tomteleie                 | 14 059         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>                   | <b>194 376</b> |

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

|   |                 |
|---|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte                | -768 311        |
| Overtid                                   | -39 509         |
| Lønn rengjøringshjelp                     | -11 360         |
| Lønnskostnader til fordeling (se note 10) | 112 668         |
| Påløpne feriepenger                       | -96 068         |
| Fri bolig                                 | -27 636         |
| Fri bolig, speilkonto                     | 27 636          |
| Arbeidsgiveravgift                        | -191 974        |
| Pensjonskostnader                         | -16 594         |
| Yrkesskadeforsikring                      | -3 800          |
| Refusjon sykepenger                       | 84 682          |
| Gaver til ansatte                         | -3 090          |
| Kantinekostnader                          | -3 511          |
| Arbeidsklær                               | -14 685         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>              | <b>-951 551</b> |

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

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 377 000,-

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

Revisjonshonoraret er på kr 12 500,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

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

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| OBOS, juridisk bistand             | -6 531         |
| OBOS Forvaltning, tilleggsoppgaver | -7 475         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>        | <b>-14 006</b> |

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -1 373 132        |
| Drift/vedlikehold VVS              | -252 734          |
| Drift/vedlikehold elektro          | -15 964           |
| Drift /vedlikehold utvendig anlegg | -1 235 520        |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg     | -10 888           |
| Drift/vedlikehold brannsikring     | -263              |
| Kostnader leiligheter, lokaler     | -189 254          |
| Erstatning v/vannskader            | -2 000            |
| Kostnader dugnader                 | -2 383            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-3 082 137</b> |

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

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -1 157 619        |
| Feieavgift                    | -29 583           |
| Renovasjonsavgift             | -516 578          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 703 780</b> |

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

|           |        |
|-----------|--------|
| INNTEKTER | 44 830 |
|-----------|--------|

**KOSTNADER VASKERI**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Rep./vedlikehold             | -1 563          |
| Lønninger                    | -112 668        |
| Administrasjon               | -4 500          |
| Elektrisk energi             | -159 862        |
| Driftskostnader              | -3 218          |
| <b>SUM KOSTNADER VASKERI</b> | <b>-281 811</b> |
| <b>SUM VASKERI</b>           | <b>-236 981</b> |

Ved innbrudd i romjulen 2009 ble brl. frastjålet ca kr 8 000,- i polettenger

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

|                               |        |                |
|-------------------------------|--------|----------------|
| INNTEKTER                     |        | 156 300        |
| KOSTNADER PARKERINGSPLASSER   |        |                |
| Leie                          | -3 600 |                |
| Administrasjon                | -7 250 |                |
| SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS |        | -10 850        |
| <b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>  |        | <b>145 450</b> |

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

|                          |          |                |
|--------------------------|----------|----------------|
| INNTEKTER                |          | 646 800        |
| KOSTNADER TRAPPEVASK     |          |                |
| Trappevask               | -657 606 |                |
| Administrasjon           | -7 250   |                |
| SUM KOSTNADER TRAPPEVASK |          | -664 856       |
| <b>SUM TRAPPEVASK</b>    |          | <b>-18 056</b> |

**NOTE: 13****ENERGI / FYRING**

|                            |  |                 |
|----------------------------|--|-----------------|
| Elektrisk energi           |  | -108 720        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> |  | <b>-108 720</b> |

**NOTE: 14****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                     |  |                 |
|-------------------------------------|--|-----------------|
| Lokalleie                           |  | -10 100         |
| Container                           |  | -251 185        |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll         |  | -11 859         |
| Verktøy og redskaper                |  | -18 185         |
| Driftsmateriell                     |  | -15 940         |
| Lyspærer og sikringer               |  | -6 217          |
| Snørydding/gressklipping            |  | -20 599         |
| Andre fremmede tjenester            |  | -4 350          |
| Kontor- og datarekvisita            |  | -22 440         |
| Kopieringsmaterieill                |  | -44 062         |
| Trykksaker                          |  | -18 565         |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur |  | -3 688          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv       |  | -4 203          |
| Andre kostnader tillitsvalgte       |  | -14 591         |
| Andre kontorkostnader               |  | -5 258          |
| Telefon/bredbånd                    |  | -11 138         |
| Porto                               |  | -44 160         |
| Drivstoff biler, maskiner osv       |  | -50 822         |
| Vedlikehold biler/maskiner osv      |  | -128 339        |
| Bilgodtgjørelse                     |  | -91             |
| Reisekostnader                      |  | -1 245          |
| Gaver                               |  | -8 123          |
| Bank- og kortgebyr                  |  | -5 506          |
| Velferdskostnader                   |  | -86 120         |
| Innbetalt på tidligere tapsføringer |  | 6 097           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>    |  | <b>-744 244</b> |

**NOTE: 15****FINANSINNTEKTER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS | 5 801         |
| Renter av sparekonto i OBOS  | 6 146         |
| Renter av sparekonto i DnB   | 69            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>   | <b>12 016</b> |

**NOTE: 16****FINANSKOSTNADER**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Husbanklån 1               | -343 389          |
| Husbanklån 2               | -394 751          |
| Husbanklån 3               | -17 480           |
| Husbanklån 4               | -635 132          |
| OBOS-lån                   | -57 697           |
| Husbanken, termingebyr lån | -241              |
| OBOS                       | -1 520            |
| Oppbevaringsgebyr          | -2 148            |
| Renter leverandørgjeld     | -104              |
| Renter kassakreditt        | -9 778            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-1 462 239</b> |

**NOTE: 17****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, 50, 53

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr.1054 og 1 100

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

**NOTE: 18****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                      |          |                 |
|--------------------------------------|----------|-----------------|
| Arbeidsmaskin Vitra. Tilgang 2006    | 425 000  |                 |
| Rotorklipper. Tilgang 2007           | 72 500   |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -182 380 |                 |
| Avskrevet i år                       | -71 071  | 244 049         |
| 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                  | -34 409  |                 |
| Avskrevet i år                       | -12 512  | 40 667          |
| Løvsuger .Tilgang 1997               | 13 161   |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -13 160  | 1               |
| Plog til traktor Tilgang 2006        | 31 250   |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -13 020  |                 |
| Avskrevet i år                       | -4 464   | 13 766          |
| Saltspreder. Tilgang 2006            | 45 000   |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -15 537  |                 |
| Avskrevet i år                       | -6 429   | 23 034          |
| Sandsilo. Tilgang 1995               | 52 890   |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -52 889  | 1               |
| Snøfreser. Tilgang 1997              | 35 189   |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -35 188  | 1               |
| Traktor nr. 4, Wille 4. Tilgang 2002 | 723 242  |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -723 241 | 1               |
| Vaskemaskin. Tilgang 1995            | 61 500   |                 |
| Vaskemaskin. Tilgang 1998            | 49 991   |                 |
| Vaskemaskin. Tilgang 2006            | 21 400   |                 |
| Vaskemaskin. Tilgang 2007            | 85 125   |                 |
| Vaskemaskin. Tilgang 2008            | 149 796  |                 |
| Avskrevet tidligere                  | -339 283 |                 |
| Avskrevet i år                       | -28 528  | 1               |
| 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>321 525</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>       |          | <b>-123 004</b> |

**NOTE: 19****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 20****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|  |                |
|--|----------------|
| Nemi Forsikring, utlegg skadesaker             | 35 906         |
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 18 000         |
| Fordring boligselskap p.g.a. feilføring        | 13 400         |
| NAV, refusjon sykepenges                       | 56 904         |
| Andre forskudd (forsikring, kabel-tv år 2010)  | 807 163        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>              | <b>931 373</b> |

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 30 år

|                     |             |            |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 1995    | -18 306 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 7 825 815   |            |
| Nedbetalt i år      | 1 018 448   |            |
|                     |             | -9 461 737 |

Husbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 23 år

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 1995    | -21 044 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 8 996 310   |             |
| Nedbetalt i år      | 1 170 697   |             |
|                     |             | -10 876 993 |

Husbanken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 15 år

|                     |             |   |
|---------------------|-------------|---|
| Opprinnelig 1995    | -10 718 000 |   |
| Nedbetalt tidligere | 10 162 360  |   |
| Nedbetalt i år      | 555 640     |   |
|                     |             | 0 |

Husbanken, lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 30 år

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2003    | -15 000 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 105 506     |             |
| Nedbetalt i år      | 405 964     |             |
|                     |             | -14 488 530 |

OBOS Låneavd.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,65%, løpetid 5 år

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2007    | -2 000 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 545 391    |            |
| Nedbetalt i år      | 403 737    |            |
|                     |            | -1 050 872 |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-35 878 132</b> |
|------------------------------------|--------------------|

I tillegg har borettslaget hatt en kassekreditt med limit på 1.mill.

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 23****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: 24****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

|   |                |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk                            | -48 132        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                | -40 411        |
| <b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b> | <b>-88 543</b> |

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger                       | -96 065         |
| Strøm                             | -90 359         |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-186 424</b> |

**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 38 754 994,- sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009  
en bokført verdi på kr 93 520 377,-



## A) Forslag fra styret om nye husordensregler

### Husordensregler

#### § 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 fotballsparking, 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) Sjøppe 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 søppe. 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 badet/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøremembran 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. FELLES ANSVAR**

- 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.

**B) Forslag om oppgradering av oppganger er innsendt av Lill-Ann Kronvall**

På tide å oppgradere/pusse opp oppgangene, det har blitt stygt etter at lampene har blitt byttet ut. Merkene fra de gamle lampene er veldig stygge. Vegger + tak er skittene og fargene rosa,lilla,grønn er vel litt gått ut på dato? (Står ikke i stil til de nye flotte porttelefonene/callinganleggene.)

Forslag til tiltak: Male vegger og tak i lys farge og skifte postkassebatteri til noe mer moderne.

**Styrets svar:**

Oppussing av oppganger har førsteprioritet av store prosjekter og vil starte i 2011. Styret er allerede igang med anbud.

**C) Forslag om flere sykkelstativ er innsendt av Lill-Ann Kronvall og Alexander Westerlund**

Sette opp flere sykkelstativ ved de oppgangen som trenger det.

Ønske om flere utvendige sykkelstativ i de oppgangene som har mange sykler. I Tvetenvn 21-23 er det ofte fullt på de 5 plassene vi har og det er sikkert plass til 5 til. Noen lagrer sykkelen ute, med minimalt med bruk, slik at det er liten plass til de som bruker den ofte. I kjelleren i Tvetenvn 21-23 er det også fullt av sykler i "trimrommet" der hadde det sikkert vært nyttig med et sykkelstativ i to høyder

**Styrets svar:**

Alle oppganger som ønsker sykkelstativ får dette i løpet av 2010.

**D) Forslag om fjerning av tagging er innsendt av Alexander Westerlund**

Fjerning av tagging på støyskjerm mot ring 3 og på gjerdet til fotballbanen som er ved barnehagen.

Hvis mulig/ønskelig, kontakte de som er ansvarlig for Ring 3 og be dem fjerne taggingen på murene i krysset Ring 3, Tvetenvn. Eller gjøre det selv på dugnad eller via vaktmester. Det er ikke mye tagging inni borettslaget, men den som er mot Ring 3 skjemmer mye.

Det er også tagging på støyskjermen utenfor Prost Hallings v 4. På den delen som vender mot Ring 3.

**Styrets svar:**

Teisen Borettslag fjerner tagging på alle bygninger og gjerder som ligger på eget område. Også på støyskjermer som er "felles" med Oslo vei. Støyskjermen som nevnes her, mot ring 3, er langt utenfor vår tomt og ansvaret har Oslo Vei. Styret finner det urimelig å påta seg dette ansvaret.

**E) Forslag om felling/trimming av tre foran Kolsterheimveien 8 er innsendt av Ardiana Gashi**

Vil gjerne fremme forslag om å gjøre noe med det treet som er foran balkongene ved Klosterheimveien 8. Det skygger veldig for solen for oss som bor her, samtidig som det blir utrolig mye løv/støv på balkongene. Og for oss med allergier, er dette svært ubehagelig. Om ikke treet kan felles helt, så vil jeg gjerne at vi gjør noe med det (kutte ned noen greiner sånn at det blir mindre sjenerende)

**Styrets svar:**

Vår anleggsgartner vil beskjære treet.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| John Arne Larssen | Prost Hallingsv 14 |
|-------------------|--------------------|

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Tone Elin Liavaag | Spektrumvn 3 |
|-------------------|--------------|

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Morten Ekeland | Klosterheimvn 20 |
|----------------|------------------|

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| Irene Bruun | Karl Johan 58 |
|-------------|---------------|

|              |             |
|--------------|-------------|
| Laila Nygård | Tvetenvn 15 |
|--------------|-------------|

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| 1. Else Marie Eikeland | Spektrumvn 2 |
|------------------------|--------------|

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 2. Krisin Bergundshaugen | Teisenvn 25 |
|--------------------------|-------------|

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| 3. Runar Ørmen | Klosterheimvn 9 |
|----------------|-----------------|

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Anne Therese Sortebeck | Teisenv 20 |
|------------------------|------------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Roger Matberg | Prost Hallingsv 2 |
|---------------|-------------------|

|              |             |
|--------------|-------------|
| Richard Aune | Teisenvn 23 |
|--------------|-------------|

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

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Johan Arne Larssen | Prost Hallingsv 14 |
|--------------------|--------------------|

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

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Tone Elin Liavaag | Spektrumveien 3 |
|-------------------|-----------------|

Oslo, 24.03.2010

I valgkomiteen for Teisen Borettslag

|                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Valgkomite Richard Aune           | Teisenvn 23, 0666 Oslo          |
| Valgkomite Anne Therese Sortebeck | Teisenvn 20, 0666 Oslo          |
| Valgkomite Roger Matberg          | Prost Hallings Vei 2, 0666 Oslo |

## Vedtekter

### 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(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

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

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

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte 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 Bygningmessige arbeider**

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, 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.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelene 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER for TEISEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 30.05.96 med endringer 22.05.00, 22.05.02, 09.06.05, 07.06.07 og 27.05.09

## § 1. INFORMASJON

Teisen Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier boligmassen og tomten. Det eies ikke av OBOS, de er kun vår forretningsfører. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

Husordenen inneholder ikke bare plikter - den skal også sikre den enkelte andelseier ro, orden og hygge i hjemmet.

## § 2. VEIER PLENER OG BEPLANTNING

Disse blir vedlikeholdt av vaktmestrene og et gartnerfirma. Andelseierne kan også gjøre egeninnsats utenfor sin egen blokk, noe styret oppfordrer til. Beboerne må respektere grøntanleggene. De må følge henvisninger fra vaktmesterne, eventuelt styremedlemmer. Det er et felles ønske at det ikke gjøres skade på fellesanleggene.

Styret setter dato for fellesdugnad i god tid før 17. mai. Blokktilitsmann/kvinne bør bidra til at flest mulig deltar fra hver oppgang.

Organisert fotballsparking, tennis, ishockey, ballkasting og andre leker som kan gjøre skade på personer eller eiendom henvises til idrettsplassen. "Knekkebrødet". Dette betyr ikke at små barn ikke kan leke med ball på gressplen, når det ikke er fare for at vinduer etc. kan bli knust.

Bilparkering på stikkveier, inngangspartier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er strengt forbudt.

Det er også forbudt å reparere biler og motorsykler på stikkveiene og parkeringsplassene.

Alle typer kjøretøy brukes med fornuft.

Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy på Borettslagets område.

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

Ingen må sette; barnevogner, ski, kjelker, sykler m.v. i trapperommet i 1. etg., 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 en eller flere ganger i året. Inngangsdørene, loft- og kjellerdør skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse` at lyset er slukket.

Røyking eller bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loftet. I kjelleren eller på loftet er det **ABSOLUTT FORBUDT** å benytte eller lagre brennbare eller illeluktende væsker. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer, batterier, maskiner av ethvert slag. Det er ikke tillatt å ha noe slags motorkjøretøy stående i "vinteropplag" verken i kjeller eller på loftet.

Alle boder i kjeller og på loft skal merkes med leilighets nummer. Det er andelseiers ansvar og sørge for at boder er merket. (Hver leilighet har i hovedsak 1 stk. loftsbod og 2 stk. kjellerboder.)

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongen.

### § 4. SØPPEL

I søppelkassene skal det kun kastes husholdningsavfall. Dette må pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir kastes i papirkassene, glass i glassknuserne. Det finnes glassknuser bak vaskeriet i Prost Hallings vei 1 og foran KIWI i Teisenveien.

Både av hensyn til miljøet og som følge av krav om kildesortering fra renovasjonsetaten er det viktig at disse reglene følges.

Søppel som er for stort til å få plass i søppelcontaineren kan ikke settes igjen i søppelskuret. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelcontainer.

Rusken. Hver første onsdag i hver måned kjører komprimatorbil fra oppgang til oppgang. Dette er en service slik at du kan få kastet avfall som er for stort til å gå i vanlig søppel.

For eksempel gamle møbler og emballasje.

Også ved rusken er det strenge krav til kildesortering. Følgende kan ikke kastes og vil bli etterlatt ved oppgangen; Glass, hvite og brunevarer, bildekk, maling og brennbare væsker.

Dette må leveres på en gjenbruksstasjon.

Ved totalrenovering av en leilighet må hver enkelt bestille egen container.

### § 5. VASK OG RENHOLD AV TRAPPER

I 2003 ble det inngått en renholdsavtale med et renholdsfirma. Informasjon om når og hvordan det vaskes henger på oppslagsskinnen nede i oppgangen.

Det er forbudt å sette fra seg skotøy utenfor leilighetene. Skopuss må finne sted inne i leiligheten. Det er også forbudt å sette fra seg søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene i trappegangen.

Trappegangen skal alltid være ren og ryddig.

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

Alle nye andelseiere plikter å skilte både ringetablå og postkasse med andelseiers navn. Alle må bestille dette fra den leverandøren som borettslaget til enhver tid benytter seg av med referanse til Teisen borettslags standard. Bestillingsskjema kan hentes hos vaktmester og styret.

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

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

For bruk av vaskeriet gjelder de vedtatte retningslinjer som står i vaskeriet.

Tørkeplassene må **ikke** brukes på søn-/hellig eller høytidsdager.

Lufte- og banketider er:

På hverdager fra kl.08.00 til kl. 19.00.

Matter kan bankes mandag til fredag , fra kl. 09.00 til kl. 19.00.

## **§ 8. LUFTING.**

Vinduer og veranda må ikke brukes til lufting eller banking av tøy, matter eller sengeklær. Utlufting av leiligheten gjennom trappegangen er forbudt. Sengeklær kan luftes under rekkverkhøyde på balkongen.

Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær. En hver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig. Kjelleren må luftes godt ut i sommerhalvåret.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde såpass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

## **§ 9. RO OG ORDEN.**

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. Snekring, banking, drilling og annen oppussings-støy er forbudt på søn-/hellig og høytidsdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00.

Søndager og helligdager er øving ikke tillatt.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

Ved oppussing av leilighet eller ved at man skal ha en fest, oppfordrer styret

andelseierne å informere øvrige andelseiere i oppgangen. Alle oppgangene har en informasjonsskinne som kan benyttes til dette formålet. Ved at ens naboer er forberedt blir ofte klagene færre og bomiljøet bedre. Vis hensyn.

Dyrehold på borettslagets eiendom er ikke tillatt annet enn når det følger av husleieloven

§ 5-2. Følgende ufravikelighet må være oppfylt før 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 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. Ovennevnte gjelder ikke for inne katt, da det tillates.

## **§ 10. VVS OG ELEKTRO.**

I klosettet må det ikke kastes avispapir, sanitetsbind, filler og lignende som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalettpapir. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskader unngås. Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder og lo vil stoppe avløpet.

I følge våtromsnormen skal badetrom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøremembran 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 smøremembran på vegg.

Toaletter som blir oppmontert etter rehabiliteringen ( avsluttes våren 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.

Det er ikke tillatt å montere varmpumper.

## **§ 11. FREMLEIE.**

Fremleie må godkjennes av styret. Ingen må flytte inn før slik godkjenning foreligger. Ved aksept av fremleie må husordens- reglene 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.

## **§ 12. FELLEANSVAR**

På balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Ikke trekull.



Vi må alle, barn, ungdom og voksne her i borettslaget påse at:  
Det skal ikke lekes i oppgangene, at kreative unge eller gamle ikke kriter, skriver "tagger" eller riper på veggene i oppgangen.

Vi må alle gå inn for å ha et trivelig, rent og innbydende borettslag.

Det er ikke tillatt å sende opp store raketter eller fyrverkeri på borettslagets område. Det er kun tillatt å tenne festfyrverkeri og små "ufarlige" raketter. Alt fyrverkeri må tennes i god avstand fra husene og ikke rettes mot et annet hus. Den eller de beboere som medvirker til at skade påføres borettslagets eiendom må stå ansvarlig og dekke eventuell skade.

### **§ 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 ol. er ikke tillatt på borettslagets område. Dispensasjon kan gis etter søknad. Kortidsleie må betales.

### **§ 14. VAKTMESTEREN**

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

Som borettslagets ansatte tjenestemann 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. Saker kan også sendes som elektronisk post, enten som e-post til [styret@teisen.no](mailto:styret@teisen.no) eller via kontaktskjema på [www.teisen.no](http://www.teisen.no). Elektronisk post skal signeres med navn, adresse og telefonnummer. Saken verifiseres ved telefonisk oppringning.

Meldinger fra styret til borettslaga skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Telefoniske henvendelser til styret gjøres kun i "krisetilfeller".

Andelseierne gjøres oppmerksom på at husordenens bestemmelser inngår som en del av leiekontrakten.

# 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:

- 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!*
- 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.
- 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.
- Container/glass- og metallkuser** 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 glasskuser 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.**
- Parkering** Har du bil/ motorsykel 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.
- 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.
- 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.
- Dør/postkasseskilt** Skilt til postkasse og ringetablå 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.**
- 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.
- 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 Hallings vei 1, 0666 Oslo  
 Tlf 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- måneds skriftlig 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

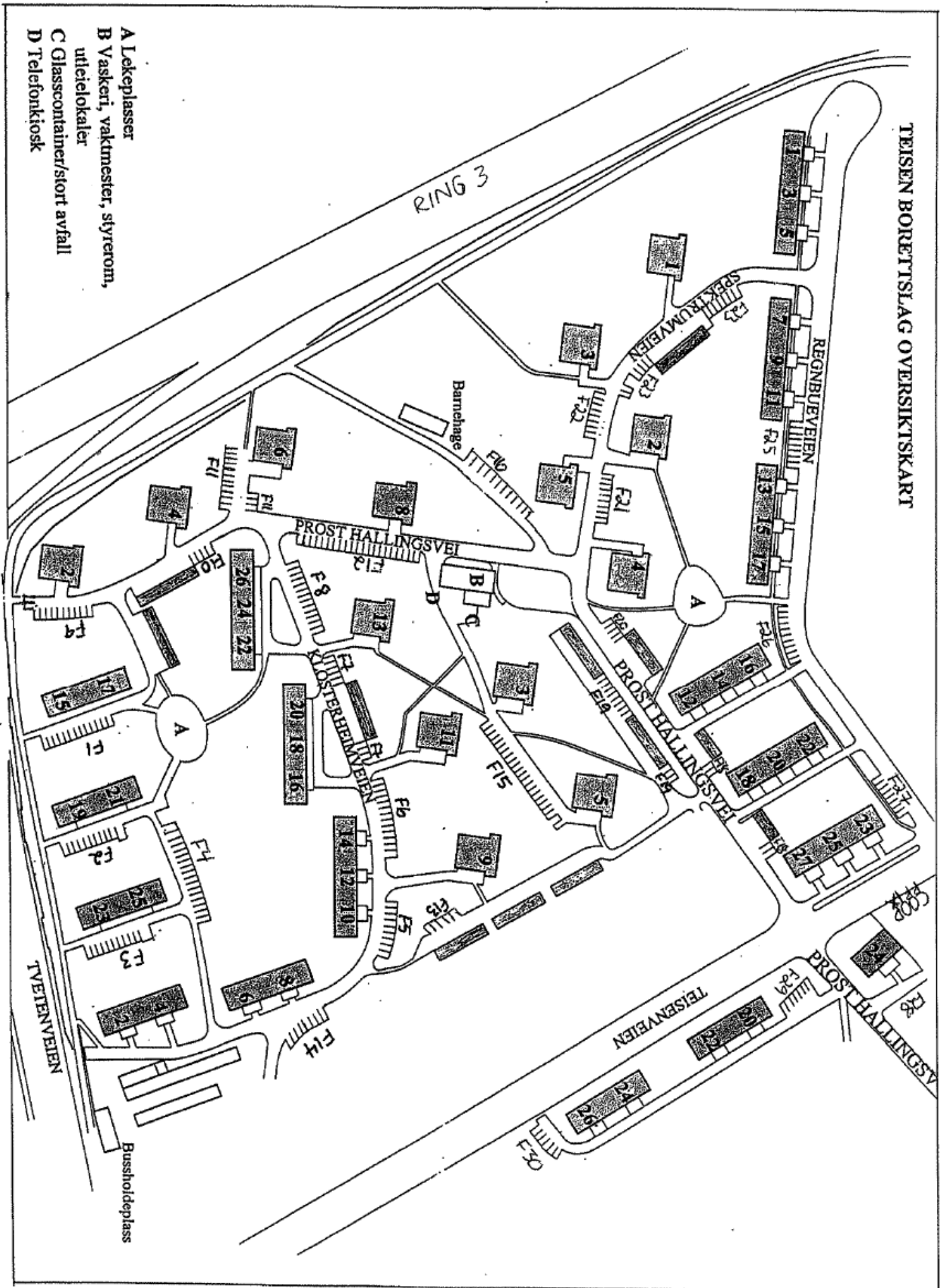
Alle gulvflater / trapper og fellesarealer skal være **ryddet**.  
Det er også ønskelig at gulvmatter og pynt i oppgangene blir tatt inn på  
**vaskedagen**.

\* ***Et rent miljø***

\* ***Et rent miljø***  
***miljø***

\* ***Et rent***

TEISEN BORETTSLAG OVERSIKTSKART



- A Lekeplasser
- B Vaskeri, vaktmester, styrerom, utelokal
- C Glasscontainer/stort avfall
- D Telefonkiosk