

Kjære nabo!

I 2008 har styret hatt fokus på den vanlige driften og mindre på de større vedlikeholdsprosjektene. Dette skyldes i første rekke store nedbetalinger i Husbanken. Lånene ble tatt opp i forbindelse med den store fasaderehabilitering, samt VVS rehabilitering.

Dette betyr at økonomien i Teisen Borettslag er stram. Styret planlegger å refinansiere lånene i husbanken slik at vi kan få flere midler til vedlikehold. Dette kan tidligst skje sommeren 2009. På bakgrunn av dette har styret i 2008 utarbeidet en omfattende plan for vedlikehold som vil bli iverksatt fortløpende når vi har bedre økonomi. Les mer om langtidsplanen lenger bak i heftet.

Utskiftning av dårlige vinduer og balkongdører er fullført. Dette arbeidet tok mye lengre tid og var mer krevende enn opprinnelig planlagt. Også hele 2008 gikk med til dette arbeidet.

Det er flere vedlikeholdsprosjekter som skal gjennomføres og utskifting av callingssystemet er allerede påbegynt. Det vil si at de gamle ringetablåene i hver oppgang vil bli byttet ut. Videre vil alle beboere få nye porttelefoner i leilighetene med fargeskjerm. Det viktigste er imidlertid omtrekking til nye kabler fra ringetablå til hver enkelt leilighet. Systemet vi har pr i dag er meget gammelt og slitt, og det var behov for en grundig oppgradering. Mer om fremdriften finner du i styrets beretning.

Vaktmestrene og styret legger vekt på at Teisen Borettslag skal være et pent, ryddig og et trivelig sted å være. Derfor er det meget trist for oss å konstatere at søppelproblematikken blir stadig større. Kostnadene har øket dramatisk i så måte, ved at søppel kastes feil, spesielt under Rusken. Ordningen med Rusken står i skrivende stund i fare for å bli nedlagt dersom vi ikke kollektivt sørger for en holdningsendring hva søppel angår. Styret har fremlagt forslag til endringer som skal behandles under generalforsamlingen.

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.

Jeg ber alle om å sette seg inn i årsmeldingen for 2008. Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget, det betyr deg som beboer. Derfor bør du møte.

* * * * *

Jeg takker for samarbeidet og alle gode tilbakemeldinger i 2008 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 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling **onsdag 27. mai 2009 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	17
Bemerkninger til regnskapet	side	17
Kostnadsutviklingen for 2009	side	19
Budsjett for 2009	side	20
Revisjonsberetning for 2008	side	21
Resultatregnskap	side	23
Balanse	side	24
Noter til regnskapet	side	25
Forslag til generalforsamlingen	side	33
Vedtekter for Teisen borettslag	side	37
Husordensregler for Teisen borettslag	side	43
Velkommen til Teisen borettslag informasjon	side	47
Søknad om hundehold	side	48
Avtale om leie av parkeringsplass i Teisen brl	side	49
Informasjon om trapperenhold	side	50
Kart over området	side	51

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**Ordinær generalforsamling i Teisen Borettslag avholdes
onsdag 27. mai. 2009 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 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

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

4. FORSLAG

- A) Kollektiv Get Avtale – internett til alle
 - B) Tillegg i husordensreglene § 3. Kjeller, oppgangsrrom, loft og balkonger
 - C) Tillegg i husordensreglene § 14. Vaktmester
 - D) Tillegg i husordensreglene § 15. Styret
 - E) Pussing og maling av verandarekkverk.
 - F) Innglassing av balkong
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

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, 23.03.2009
Styret i Teisen Borettslag

John Arne Larssen /s/

Irene Bruun /s/

Tone Elin Liavaag /s/

Leif Inge Bergslid /s/

Kristin Bergundhaugen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2008

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	Kristin Bergundhaugen	Teisenvn. 25

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Else Marie Eikeland	Spektrumvn. 2
Varamedlem	Karstein Dahl	Spektrumvn. 3
Varamedlem	Morten Alexander W Kjensli	Prost Hallings vei 6

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	John Arne Larssen	Prost Hallings vei 14
Varadelegert OBOS generalforsamling	Irene Bruun	Karl Johan 58

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Anne Kjersti Toft	Teisenvn 20
Valgkomite	Richard Aune	Teisenvn 23
Valgkomite	Tove Holter	Klosterheimvn 11

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 m² og har følgende gårds- og bruksnummer: 138 - 48, 50, 53

Første innflytting skjedde i 1950/52.

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 ansettelser.

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

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 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 2008 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 (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. Polletter fås kjøpt hos vaktmester og styret i kontortiden.

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.

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 finner du oversikt

over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv anlegget.

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 bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, 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.

Det er registrert 18 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009.

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. 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 polisenr 12286.4 / kundenr 200815.

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,-

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr 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
2007 – 2009	Utskiftning av porttelefoner.
2007 – 2008	Nytt regelverk for parkering.
2006 – 2008	Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.
2006 – 2007	Branntetting etter utskiftning av kjellerstrekk ved Firesafe AS. Alle vinduer, balkonger og balkongdører er malt utvendig. Kontroll av alle vinduer/dører vedr. skader, punktering etc. Utskiftning av ødelagte vinduer og balkongdører. Gjennomgang og kontroll av VVS, samt utbedring.
2005 - 2006	Utvendig oppussing i Prost Hallings vei 1 Utskiftning av kaldtsvannsledning Utskiftning av kjellerstrekket
2004 - 2005	Gjennomgang og kontroll av det elektriske anlegget, hovedtavlene. 10 års kontroll av alle brannslukningsapparatene.
2003	Trappevask innført fra november med RenholdsEksperten
2002	Ny jordfeilvarsler, tilpasset PC og dagens el. utstyr ble installert
2002 - 2003	Nytt stjerne-nett/kabel-TV-nett installert Get ble valgt som leverandør av TV-signaler Oppgradering av uteanlegget
2001 - 2002	Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene
1997 - 2005	Utskiftning av VVS-rørapplegg i alle oppgangene

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt:

- 12 styremøter hvor samtlige styremedlemmer har vært innkalt
- 14 befaringer i forbindelse med utskiftning vinduer og balkongdør
- 3 byggemøter vedr vindu/balkong prosjekt
- 10 vaktmestermøter
- 4 befaringer i forbindelse med maling av vinduer og balkong
- 2 HMS befaringer i borettslaget med vaktmester
- 1 møte med byråden for byutvikling for å få Teisenveien definert som miljøgate
- 7 planleggings / statusmøter (1-5 timer) der leder og/eller nestleder / styremedlem har deltatt (grøntanlegg, beskjæring, VVS-konflikter, støy, Get, Oslo Kommune, elektro)
- 6 rundskriv er delt ut
- 9 informasjonsskriv har blitt hengt opp på oppslagskinnene i oppgangene
- 10 møter vedrørende område utvikling Teisen/Fjellhus/Ulven i et miljø og trivsel-perspektiv
- Styret administrerer salg / tømning av polletter, utleie av parkeringsplasser, utleie av lokalene i Prost Hallings vei 1, 2. etg og innsetting av vaskelister i vaskeriet
- Representanter fra styret har vært til stede på styrerommet hver tirsdag fra kl 1800-1830 (lenger ved behov). Telefon til styrekontoret **22 65 13 46**

Litt av hvert

Teisen Borettslag har OBOS som forretningsfører. Vår tidligere forvaltningskonsulent Turid Larsen gikk av med pensjon 1. februar 2009, og vår nye forvaltningskonsulent er Synnøve Kihle på OBOS Tveita. På oppdrag fra styret effektuerer 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 sammen med Fjellhus Vel, Ulven og Teisen vest for å skape et bedre oppvekstmiljø og bymiljø generelt. Groruddal-satsingen har satt av NOK. 1, 250 mill i 2008 til å gjennomføre enkle tiltak i nærmiljøet og lage realistiske planer for fremtidig forbedring. Våren 2008 ble det etablert en samarbeidsgruppe mellom beboerne og bydelen. I 2008 resulterte dette i 10 møter hvor representanter fra bydel Alna, konsulentfirmaet IN`BY, bomiljøkonsulenter fra OBOS, lokale korps, styremedlemmer samt andre interesserte beboere var representert. Det ble også holdt et allmannamøte på Bryn skole 24. september 2008, hvor alle beboerne fra de forskjellige borettslagene kunne møte opp for å stille spørsmål eller komme med forslag til forbedringer. Styret vil i tiden framover også være opptatt av miljø, trafiksikkerhet og trivsel både i borettslaget og i områdene rundt.

Get

Teisen borettslag inngikk høsten 2007 ny avtale med Get om levering av 31 digitale kanaler. Dette er en kraftig oppdatering fra våre 19 analoge.

Overgangen til nytt kabelnett ble gjennomført i mars 2003. Borettslaget har dermed ett moderne bredbåndsnett som kan benyttes til en lang rekke tjenester. Styret understreker at vi vil ha beskjed dersom beboere føler at de ikke blir tatt seriøst på GET kundesenter.

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, VIASAT 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.

Internett og telefoni

Med nytt nett fra Get har vi også fått valgmulighet på disse tjenestene. Hver enkelt beboer kan selv sammenligne pris og kvalitet. Du kan kjøpe telefoni som tidligere fra Telenor. Her kan du også få internett-tilkobling via telefonkabelen som ISDN eller ADSL. Eller du kan kjøpe Internett og/eller telefoni gjennom TV-kabelen levert av Get. Styret gir ingen anbefalinger. Hver enkelt må vurdere selv. Pr 01.03.09 har 58% av beboerne bredbånd fra Get.

Naboklager

Styret mottar heldigvis svært få naboklager. Dette kan tyde på at de fleste tar hensyn til sine naboer og følger husordensreglene. De få klagenene 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 balkongdør i 2007-2009

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

I skrivende stund er 269 vinduer og 103 balkongdører skiftet ut. Snekkerne har i tillegg vært innom 252 leiligheter for å kontrollere og evt. reparere vindushengsler, byttet punkterte glassruter og montert nye tettingslister.

Hjemmeside

Teisen Borettslag' hjemmeside www.teisen.no og ble aktivisert i 2006. I løpet av 2008 har vår nettside hatt nærmere 7 000 besøk. 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 2008 har fått tilsendt parkeringsleie for 2009. De som ønsker parkeringsplass kan laste ned parkeringsavtalen på www.teisen.no/ (NYTTIG/INFO/Praktisk Info/Parkering) eller ta kontakt med styret i kontortiden, hver tirsdag fra kl 1800-1830.

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 2009 avholdes dugnad den **4. og 5. 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.

Det settes også ut søppelcontainere for farlig avfall denne uken.

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 søppelkassesevasken suges opp i en egen tank inne i vaskebilen. Vannet blir tappet på forsvarlig måte som fyller alle miljøkrav. Denne metoden er meget miljøvennlig og tilfredsstillende alle krav fra myndighetene. Restavfall leveres forbrenningsanlegg, enten på Klemetsrud eller Brobekk.

Lekeplassene

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

Beising av alle søppelhusene og tørkebåsene

Søppelhusene blir ettersett og overhålt der det er behov i 2009 (som i 2008).

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 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. Førrehund 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 INFO / Nedlastninger / Hundehold))

VELFERDSTILTAK**Grillfest**

Grillfesten ble arrangert den 10. juni sammen med Fjellhus Vel. Bryn Ungdomskorps sto for servering og underholdningen. Bydel Alna arrangerte parkfest i Lunden i forbindelse med bydelsdagene den 7. juni og dette arrangementet blir videreført i 2009. Dette medfører at Teisen Brl. og Fjellhus Vel ikke kommer til å arrangere grillfest inneværende år.

Juleretening

Juletreet vårt ble tent som tradisjonen tro første søndag i advent, 30. november. Bryn Skoles Musikkorps spilte opp for gang rundt juletreet. Barna fikk julepose fra nissen. De voksne fikk servert gløgg.

Julerefest 11. januar

Julerefesten ble arrangert 11. januar 2009 i gymsalen på Bryn Skole, i samarbeid med Fjellhus Vel. Bryn Ungdomskorps sto som teknisk arrangør. Omkring 70 store og små deltok. Aktivitetsnivået blant barna var meget høyt. Etter boller og brus ble det gjennomført ulike selskapsleker med påfølgende gang rundt juletreet. Til slutt kom nissen med en liten overraskelse til alle barna. De voksne koste seg med kaffe og mange gode hjemmelagde kaker.

Økonomisk støtte til nærmiljøet 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 er tilstede og går befaring 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 hovedbed 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

Borettslaget forlenget avtalen med firmaet Frode Gran for perioden, da kontakten gikk ut pr 31.12.06. Ny kontrakt ble inngått for perioden 2007-2009. Avtalen sier at firmaet Frode Gran skal rydde snø ved alle inngangspartier i helger/helligdager. Vaktmestrene har ansvaret for stikkveiene og alt ellers i ukedagene. Parkeringsplassene og området generelt blir brøytet på dagtid når de fleste bilene er fjernet. Avtalen er inngått for å sikre at borettslaget har beredskap alle helger/helligdager, og for å avlaste vaktmestrene.

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.

Vaskeriet

Vi ser at bruken av vaskeriet blir mindre og mindre da hovedtyngden av beboere har egen vaskemaskin hjemme. Styret ønsker allikevel å opprettholde tilbudet. Vi har et underskudd på **kr 128 392,-**. Dette er **kr 26 816,-** mer enn i fjor, noe som skyldes høye vedlikeholdskostnader.

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:

Tvetenveien 15, 17, 19, 21, 23 og 25.

Prost Hallingsvei 2, 4, 6 og 8

Spektrumveien 3.

Følgende fremdrift vil bli prioritert:

Klosterheimveien 2, 4, 6 og 8 samt hele Regnbueveien. Videre fremdrift avhenger av lagets økonomi. Beboere vil bli kontaktet i forkant.

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	Kontroll/utbedringer av lekeplasser
Oppganger	Grillplasser
- Maling, lydisolering, belysning, røykvarsler	Knekkebrødbanen - hva skal vi gjøre med området?
- Postkasseanlegg	Støyskjerm mot Ringvei/Tvetenveien
- Dører til oppgangene / sylindere	Vei/Parkering/Garasje
- Vinduer	Legging av ny asfalt i stikkveier
Bygningsmasse	Parkering
Oppussing av utleielokalet	Enøk tiltak
Brannslukningsapparat 10 års kontroll	Sparetiltak i forbindelse med bruk av lys
Sykkelparkering i fellesrom (oppheng monteres)	Sparedusj
Tak, piper, tekking rundt disse	Miljø tiltak
Balkong	Elbil parkering
- Avretting av balkonger	Renovasjon
- Maling av panel på balkong, balkongdører og vinduer	Nye husholdningsavfallsenheter
- Maling av stålkonstruksjon	Håndtering av spesialavfall

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008**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 2009.

Årsregnskapet for 2008 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 4 556 321,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets har negative disponible midler per 31.12.2008 på kr. 515 314,-

Borettslagets styre har for 2009 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2009. Budsjettforslaget innebærer ingen forhøyelse av felleskostnadene. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktene "Kostnadsutvikling 2009" og "Budsjett 2009".

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 16 474 097,- mot budsjettet kr 16 297 400,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

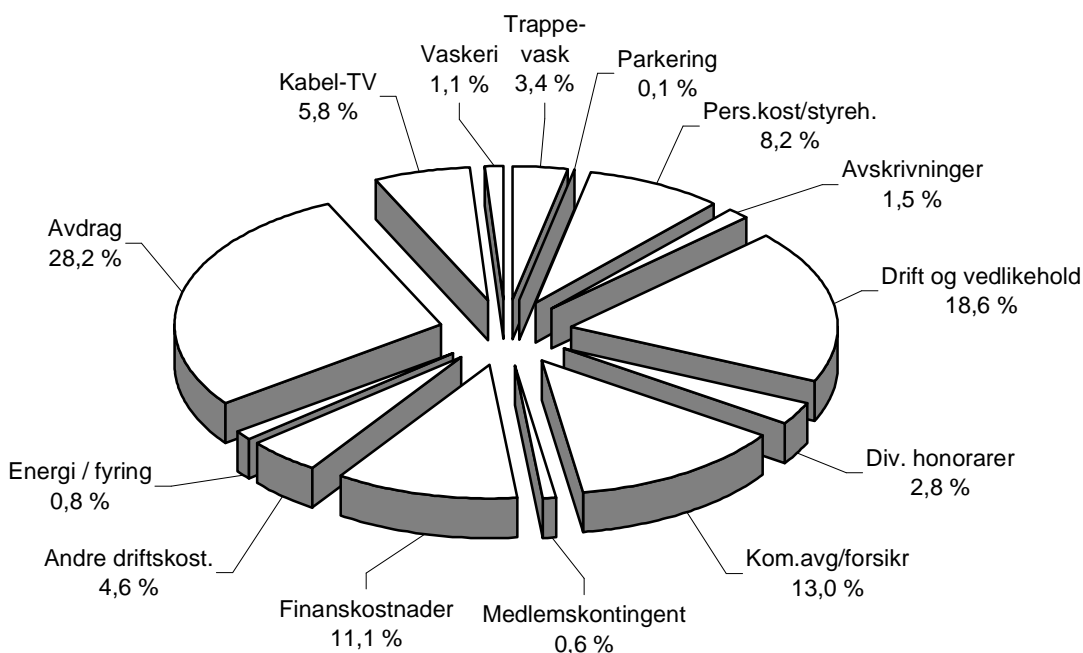
Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av vinduer og balkongdører.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 10 097 144,- mot budsjettet kr 9 121 200,-. Dette er kr 975 944,- høyere enn budsjettet og skyldes feil budsjettering av TV-abonnementet, samt høyere kostnader i forbindelse med utskiftningen av vinduer og balkongdører.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.

Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

Feieravgiften øker med 5,5%.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 5% pr. 16.03.09.

Lånet forventes å være innfridd 30.06.12.

Borettslaget har 2 lån i Husbanken til en flytende rentesats 5,4% pr. 01.04.09.

Lånet forventes å være innfridd 01.01.10 og 01.11.28.

Borettslaget har 2 lån i Husbanken til fastrente på 3,7%. Fastrenteperioden løper fra 01.06.04 til 01.06.09.

Lånet forventes å være innfridd 01.02.13 og 01.08.13.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.

Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:

4,60% under 0,5 millioner

4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

5,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5% til kr 269 896,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar

forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med ca 7% til kr 567 887,-.

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. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 8 594 100,-. De disponible midlene pr. 31.12.09 forventes å være ca kr 614 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

Driften i 2009 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet føre til at borettslagets disponible midler blir positive.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av planer for 2009. Endringer for neste år er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 23.03.2009

I styret for Teisen Borettslag

John Arne Larssen /s/

Irene Bruun /s/

Tone Elin Liavaag /s/

Leif Inge Bergslid /s/

Kristin Bergundhaugen /s/

Til generalforsamlingen i Teisen Borettslag

Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Teisen Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 4 556 321. 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 2008 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. Videre vil vi presisere at borettslaget har negative disponible midler pr 31. desember 2008. Det vises til omtale i årsberetningen.

Oslo, 23. mars 2009

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

Kontorer: Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Førde Hamar Kristiansand Mo i Rana Molde Måløy Narvik Oslo Stavanger Stryn Tromsø Trondheim Tønsberg Ålesund

PricewaterhouseCoopers navnet refererer til individuelle medlemsfirmaer tilknyttet den verdensomspennende PricewaterhouseCoopers organisasjonen

Medlemmer av Den norske Revisorforening Foretaksregisteret: NO 987 009 713

www.pwc.no

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		-628 099	-1 822 637	-628 099	-515 314
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		4 556 321	3 062 983	5 210 000	6 809 500
Tilbakeføring av avskrivning	18	250 341	191 495	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	0	-157 625	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-4 693 877	-3 902 315	-4 748 456	-5 680 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		112 785	1 194 538	461 544	1 129 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		-515 314	-628 099	-166 555	614 186

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	4 580 519	3 765 112
Kortsiktig gjeld	-5 095 832	-4 393 211
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	-515 314	-628 099

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 388 468	14 829 792	15 390 600	16 690 000
Inntekter vaskeri	10	55 870	51 840	50 000	50 000
Parkeringsleie	11	156 252	154 018	160 000	154 000
Trappevask	12	646 700	646 800	646 800	646 800
Andre inntekter	3	226 807	744 732	50 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 474 097	16 427 182	16 297 400	17 740 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 008 999	-1 062 126	-1 087 500	-989 000
Styrehonorar	5	-353 000	-353 000	-353 000	-353 000
Avskrivninger	18	-250 341	-191 495	-160 000	-192 000
Revisjonshonorar	6	-12 773	-12 106	-15 000	-14 000
Andre honorarer		-103 000	-102 000	-102 000	-102 000
Forretningsførerhonorar		-257 044	-252 004	-257 100	-269 900
Konsulenthonorar	7	-93 034	-25 001	-35 000	-25 000
Kontingenter		-107 810	-107 600	-107 600	-107 600
Drift og vedlikehold	8	-3 102 253	-5 159 451	-3 010 000	-2 236 000
Forsikringer		-528 875	-560 560	-528 800	-568 000
Kommunale avgifter	9	-1 636 954	-1 460 516	-1 635 200	-1 700 200
Vaskeri	10	-184 262	-153 416	-120 000	-180 000
Parkeringsplasser	11	-10 000	-28 087	-15 000	-25 000
Trappevask	12	-565 225	-529 247	-430 000	-580 000
Energi/fyring	13	-140 625	-112 519	-125 000	-145 000
Kabel- / TV-anlegg		-969 608	-679 157	-580 000	-970 000
Andre driftskostnader	14	-773 341	-712 712	-560 000	-690 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-10 097 144	-11 500 996	-9 121 200	-9 146 700
DRIFTSRESULTAT:		6 376 953	4 926 186	7 176 200	8 594 100
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	15	34 770	16 100	3 800	0
Finanskostnader	16	-1 855 402	-1 879 302	-1 970 000	-1 784 600
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-1 820 631	-1 863 203	-1 966 200	-1 784 600
ÅRSRESULTAT		4 556 321	3 062 983	5 210 000	6 809 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 556 321	3 062 983		

BALANSE

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	17	88 215 270	88 215 270
Tomt		5 305 107	5 305 107
Varige driftsmidler	18	444 529	694 870
Langsiktige fordringer	19	20 000	20 000
SUM ANLEGGSMIDLER		93 984 906	94 235 247
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	20	615 567	163 485
Driftskonto i OBOS		2 943 234	2 363 232
Trukket kassakreditt		1 000 000	1 000 000
Innestående bank		20 321	237 080
Sparekonto i OBOS		1 397	1 315
SUM OMLØPSMIDLER		4 580 519	3 765 112
SUM EIENDELER		98 565 425	98 000 359
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Opptjent egenkapital		52 161 674	47 605 353
SUM EGENKAPITAL		52 215 374	47 659 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	21	39 432 618	44 126 495
Borettsinnskudd	22	1 809 600	1 809 600
Annen langsiktig gjeld	23	12 000	12 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 254 218	45 948 095
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 251 348	856 681
Kassekreditt		1 000 000	1 000 000
Skyldig offentlig myndigheter	24	63 072	64 909
Påløpne renter		624 240	630 929
Påløpne avdrag		2 062 566	1 740 389
Annen kortsiktig gjeld	25	94 607	100 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 095 832	4 393 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 565 425	98 000 359
Pantstillelse	26	81 565 600	80 565 600
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008/23.03.09
 STYRET FOR TEISEN BORETTSLAG

JOHN ARNE LARSEN/S/

IRENE BRUUN/S/

TONE ELIN LIAVAAG/S/

LEIF INGE BERGSLID/S/

KRISTIN BERGUNDHAUGEN/S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 936 416
Lokaler	12 825
Framleietillegg	83 220
Utskiftning dører/vinduer	38 032
Vaskeripenger	296 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 367 301

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Gevinster husleielotteri	-11 933
--------------------------	---------

ANDRE LEIER

Lokale- / lagerleie	33 100
---------------------	--------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 388 468
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av jubileumsbøker	1 245
Teisen Garasjelag, vedlikehold av uteområdet	15 000
Refusjon saksomkostninger	2 344
Teisen Garasjelag, snøbrøyting	20 000
Regnbuen Garasjelag, snøbrøyting	5 000
Teisen Garasjelag, tomteleie	13 454
Fakturert vinduer og balkongdører	169 764
SUM ANDRE INNTEKTER	226 807

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-715 078
Overtid	-51 577
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Lønnskostnader til fordeling	106 152
Påløpne feriepenger	-94 610
Fri bolig	-27 636
Fri bolig, speil konto	27 636
Arbeidsgiveravgift	-203 671
Pensjonskostnader	-14 273
Yrkesskadeforsikring	-3 600
Kantinekostnader	-4 301
Arbeidsklær	-4 461
Andre personalkostnader	-17 580
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 008 999

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr. 353 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. 12 773,- og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS, juridisk bistand	-6 031
OBOS Forvaltning, tilleggsoppgaver	-10 680
OBOS Prosjekt AS, uttalelese i isolasjon kjellerhimling	-1 248
Roger Pihl, honorar for historiebok	-75 075
SUM KONSULENTHONORAR	-93 034

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-735 188
Drift/vedlikehold VVS	-675 856
Drift/vedlikehold elektro	-583 495
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-1 080 536
Erstatning v/vannskader	-14 000
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 179
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 102 253

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 118 331
Feieavgift	-31 845
Renovasjonsavgift	-486 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 636 954

NOTE: 10**VASKERI**

INNTEKTER		55 870
-----------	--	--------

KOSTNADER VASKERI

Rep./vedlikehold	7 293	
Lønninger	106 152	
Administrasjon	6 500	
Elektrisk energi	64 317	

SUM KOSTNADER VASKERI		184 262
-----------------------	--	---------

SUM VASKERI		-128 392
--------------------	--	-----------------

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

INNTEKTER		156 252
-----------	--	---------

UTGIFTER PARKERINGSPLASSER

Leie	-6 000	
Administrasjon	-4 000	

SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS		-10 000
-------------------------------	--	---------

SUM PARKERINGSPLASSER		146 252
------------------------------	--	----------------

NOTE: 12**TRAPPEVASK**

INNTEKTER		646 700
-----------	--	---------

UTGIFTER TRAPPEVASK

Trappevask	-558 725	
Administrasjon	-6 500	

SUM KOSTNADER TRAPPEVASK		-565 225
--------------------------	--	----------

SUM TRAPPEVASK		81 475
-----------------------	--	---------------

NOTE: 13**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi		-140 625
------------------	--	----------

SUM ENERGI / FYRING		-140 625
----------------------------	--	-----------------

NOTE: 14**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie		-8 400
Container		-188 132
Skadedyrarbeid/soppkontroll		-15 435
Verktøy og redskaper		-18 034
Driftsmateriell		-2 398
Lyspærer og sikringer		-7 235
Snørydding/gressklipping		-19 236
Andre fremmede tjenester		-2 760
Kontor- og datarekvisita		-34 488
Kopieringsmaterieill		-6 343

Trykksaker	-172 810
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 288
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 139
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 213
Andre kontorkostnader	-120
Telefon/bredbånd	-21 738
Porto	-30 518
Drivstoff biler, maskiner osv	-53 357
Vedlikehold biler/maskiner osv	-74 298
Bilgodtgjørelse	-91
Reisekostnader	-2 487
Bank og kortgebyr	-5 564
Velferdskostnader	-80 257
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-773 341

NOTE: 15**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	33 931
Renter av sparekonto i OBOS	81
Renter av sparekonto i DnB	758
SUM FINANSINNTEKTER	34 770

NOTE: 16**FINANSKOSTNADER**

Husbanklån 1	-430 847
Husbanklån 2	-495 288
Husbanklån 3	-69 023
Husbanklån 4	-731 003
OBOS-lån	-110 596
Husbanken, termingebyr	-240
OBOS, termingebyr lån	-360
OBOS, etableringsgebyr lån	-2 000
Oppbevaringsgebyr	-2 148
Renter leverandørgjeld	-2 068
Renter kassakreditt	-11 829
SUM FINANSKOSTNADER	-1 855 402

NOTE: 17**BYGNINGER**

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

REHABILITERING

Tilgang 1997	62 449 000
SUM BYGNINGER	88 215 270

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.138 / bnr.48, 50, 53

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1 054 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 m/ rotorklipper

Tilgang 2006	425 000	
Tilgang 2007	72 500	
Avskrevet tidligere	-111 309	
Avskrevet i år	-71 071	315 120

Fliskutter

Tilgang 1988	35 424	
Avskrevet tidligere	-35 423	1

Gressklipper nr. 3, Kubota

Tilgang 1997	184 500	
Avskrevet tidligere	-184 499	1

Høytrykkvasker

Tilgang 2006	87 588	
Avskrevet tidligere	-21 897	
Avskrevet i år	-12 512	53 179

Løvsuger

Tilgang 1997	13 161	
Avskrevet tidligere	-13 160	1

Plog til traktor

Tilgang 2006	31 250	
Avskrevet tidligere	-8 556	
Avskrevet i år	-4 464	18 230

Saltspreder

Tilgang 2006	45 000	
Avskrevet tidligere	-9 108	
Avskrevet i år	-6 429	29 463

Sandsilo

Tilgang 1995	52 890	
Avskrevet tidligere	-52 889	1

Snøfreser

Tilgang 1997	35 189	
Avskrevet tidligere	-35 188	1

Traktor nr. 4, Wille 445

Tilgang 2002	723 242	
Avskrevet tidligere	-619 921	
Avskrevet i år	-103 320	1

Vaskemaskin		
Tilgang 1993	149 796	
Tilgang 1995	61 500	
Tilgang 1998	49 991	
Tilgang 2006	21 400	
Tilgang 2007	85 125	
Avskrevet tidligere	-286 738	
Avskrevet i år	-52 545	28 529
Inventar		
Tilgang 1999	20 603	
Avskrevet tidligere	-20 602	1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	34 188	
Avskrevet tidligere	-34 187	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		444 529
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-250 341

NOTE: 19**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Teisen Garasjelag, depositum 2 garasjeplasser	20 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	20 000

NOTE: 20**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 000
Forskudd ansatte	22 900
Innskudd kredittkort-ordning Binders (oppgjort 2009)	19 780
Andre forskudd, forsikring bokført i 2008 som gjelder 2009 (periodisering)	565 887
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	615 567

NOTE: 21**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken, lån 1	
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2009.	
Renter 31.12.08: 3,70%, løpetid 25 år	
Opprinnelig 1995	-18 306 000
Nedbetalt tidligere	6 285 060
Nedbetalt i år	1 540 755
Restgjeld	-10 480 185

Husbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2009.

Renter 31.12.08: 3,70%, løpetid 18 år

Opprinnelig 1995	-21 044 000	
Nedbetalt tidligere	7 225 109	
Nedbetalt i år	1 771 201	
Restgjeld		-12 047 690

Husbanken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,00%, løpetid 15 år

Opprinnelig 1995	-10 718 000	
Nedbetalt tidligere	9 251 330	
Nedbetalt i år	911 030	
Restgjeld		-555 640

Husbanken, lån 4

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2008.

Renter 31.12.08: 6,00%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2003	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	105 506	
Restgjeld		-14 894 494

OBOS Låneavd.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,95%, løpetid 5 år

Opprinnelig 2007	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	180 006	
Nedbetalt i år	365 385	
Restgjeld		-1 454 609

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-39 432 618****NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 24**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-30 793
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 279
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-63 072

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-94 607
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-94 607

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 41 242 218,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008
en bokført verdi på kr 93 520 377,-

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) FORSLAG FRA STYRET

Kollektiv Internettavtale over bredbåndskabelen

Styret arbeider kontinuerlig med å holde borettslaget moderne også med tidsmessige teknologiske løsninger.

Get er vår leverandør av TV-signaler. Som de fleste vet leverer de også Internett via bredbåndskabelen som borettslaget eier. Pr 1. mars i år er det 314 av 539 leiligheter i borettslaget som har Internett fra Get. Det utgjør 58 %. Hvor mange som har andre løsninger vet vi ikke.

Ved kjøp av felles Internett til alle, vil vi få en vesentlig lavere pris. Det vil bli levert et **small-abonnement** med mulighet for å kjøpe større hastighet for de som ønsker dette.

Fordeler:

- Internett-tilgang for alle (pr i dag er det 100 av husstandene som allerede har anskaffet et small-abonnement).
- Rimeligere abonnement for de som allerede har Get Internett.
- De som i dag har andre løsninger kan bytte til rimeligere løsninger.
- **Bonus:** Vi får to (2) ekstra TV-kanaler gratis i tillegg til grunnpakken (verdi ved individuell bestilling er kr 65,-).

Ulempe:

- Enkelte ønsker ikke å bruke Internett, men må allikevel betale sin andel.

Small-abonnementet har ned/opplastingshastighet på 1250/750 kbps og vil koste kr 69,- pr husstand pr mnd. Internettproduktet Small er akseptabel med tanke på nettsurfing, e-post og nettbank. Kan også koble til IP-telefon. Denne kostnaden belastes via felleskostnadene (tidligere omtalt som husleie).

Videre kan hver enkelt kjøpe seg opp i henhold til tabellen nedenfor:

Abonnement	Ned/opplastingshastighet	Pris på oppgradering pr. mnd.	Veiledende Get pris
Small	1250/750 kbps	fritt	199,-
Medium	3500/1000 kbps	169,-	299,-
Large	7000/1000 kbps	269,-	399,-
X-Large	17500/1750 kbps	369,-	499,-
Xtreme	26000/2000 kbps	569,-	699,-

Styrets begrunnelse:

Styret mener fordelene er større enn ulempene og anbefaler at man inngår avtale med Get om kollektivt bredbånd til alle.

B) Tillegg til § 3. KJELLER, OPPGANGSRUM, LOFT OG BALKONGER.

Tillegg til eksisterende tekst

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 1 stk. loftsbod og 2 stk. kjellerboder).

Styrets begrunnelse:

Hensikten er å hindre at enkelte påberoper seg eierskapet til flere boder. Hindre tømning av feil bod ved flytting, og ivareta/øke rettighetene ovenfor de som har blitt utsatt for feiltømming. Samt lettere kunne identifisere de som lagrer ulovlige materialer i boden. Styret kan kartlegge bodene samt pålegge andelseiere å rydde opp/skilte.

C) Tillegg til § 14. VAKTMESTEREN

Tillegget merket med **uthevet**.

Bruk skriftlig beskjed som legges i vaktmesterens postkasse, Prost Hallings vei 1, **eller e-post vaktmester@teisen.no**

Styrets begrunnelse:

Forslaget er en følge av oppgradering.

D) Tillegg § 15. STYRET

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

Styrets begrunnelse:

Forslaget er en følge av oppgradering.

E) Pussing og maling av verandarekkverk.

Fra Anne Kjersti Toft, leilighet 1211, Teisenveien 20:

Styret bes gjøre en befaring og igangsette pussing og maling av verandarekkverk som ruster og flasser.

Begrunnelse:

På min veranda ruster rekkverket og malingen flasser av på store deler av rekkverket. Dette bør fikses før det går for lang tid og man risikerer større reoperasjoner. Mitt inntrykk er at dette gjelder mange verandaer i borettslaget.

Styrets vurdering:

Dette har styret tatt til etterretning. Saken ligger allerede inne i vår langtidsplan for vedlikehold. Vedlikeholdet har høy prioritet.

F) Innglassing av balkong

Fra Hilde Skallerud, leilighet 2038, Klosterheimveien 16.

En del leiligheter har glassert inn hele eller deler av verandaen sin. Jeg er ganske sikker på at det er flere beboere som ønsker det samme. Vet borettslaget hadde en ordning med dette tidligere, men ikke nå lenger. Foreslår at Styret igjen får fullmakt til å innhente tilbud og organisere oppsett av glass for å sørge for et mest mulig helhetlig inntrykk på fasadene. Det må være muligheter for både hel innglassing og kun skillevegger. Ved å la styret organisere dette, kan vi også lettere få presset ned prisene.

Styrets vurdering:

Styret tar dette til etterretning, og er i gang med å utrede saken. Styret vil gi ytterligere opplysninger på generalforsamlingen.

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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(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-antenn, 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 karm.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens 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

§ 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 vaktmestrene, 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 gressplenen, når det ikke er fare for at vinduer etc. kan bli knust.

Bilparkering på stikkveier og utenfor oppmerkede parkeringsplasser er strengt forbudt.

Det er også forbudt å reparere biler og motorsykler på stikkveiene og parkeringsplassene. Bruk bilen med fornuft, slik at den ikke er til sjenanse for eiendom og grøntanlegget.

Det er ikke tillatt å vaske bil 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.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongen.

§ 4. SØPPEL, RUSKEN OG SPESIALAVFALL

I søppelkassene skal det kun kastes husholdningsavfall. Dette må pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papir kastes i papirkassene. 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 regler 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. F.eks 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 vesker. Dette må en levere 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 BANKEPLOSS

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 rekkverkshøyde 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 oppussingsstøy 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 klagenes 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 innekatt, da det tillates.

§ 10. BAD, WC, LEDNINGER

I klosettet må det ikke kastes avisepapir, sanitetsbind, filler og lignende som kan føre til tetting av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalett-papir. 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 baderom/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. FELLES ANSVAR

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.

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.

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 polletter (de koster kr 20,- pr stk) til vaskeriet. *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 polletter 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
Vaskelister ligger rett innenfor døren til vaskeriet. Du må skrive deg opp på listen, evt. ta en maskin hvis det er ledig!
Bruksanvisning for vaskemaskiner, sentrifuge og tørketrommler henger i vaskeriet. Les disse nøye før du bruker maskinene. Er det noe du er i tvil om, hjelper vi deg gjerne. Kom ned til oss på styrerommet hver tirsdag mellom kl. 1800-1830 (vi er lenger oppe ved behov).
- Container/glass- og metallknuser** Hver 1. onsdag i måneden kjører en komprimatorbil fra oppgang til oppgang og tar med seg all søppel som er plassert utenfor. Her kan du kaste større avfall som ikke skal kastes i søppelkassen.. Slå/brett sammen papiresker og annet avfall som tar stor plass før du kaster det og pakk det du skal ha kastet forsvarlig inn. Det er plassert en glassknuser bak vaskeribygningen og utenfor Kiwi-butikken i Teisenveien 18, benytt disse. Glass, metall og husholdningsavfall må ikke kastes i søppelen. Papir/ papp/ aviser bes kastet i de grønne papirkassene ved blokken.
- 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. *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 et garasjelag, Teisen garasjelag. Hvis du ønsker garasje, legg en lapp i garasjelagets postkasse på veggen i Prost Hallings vei 1. Garasjelaget tar kontakt med deg.
- Selskapslokale** I vaskeribygningen har vi et nytt pent selskapslokale du kan leie. Her er det servise og utstyr til 35 personer, kjøleskap m/fryseboks, oppvaskmaskin, komfyr, kaffetraktere, egen garderobe 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, 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

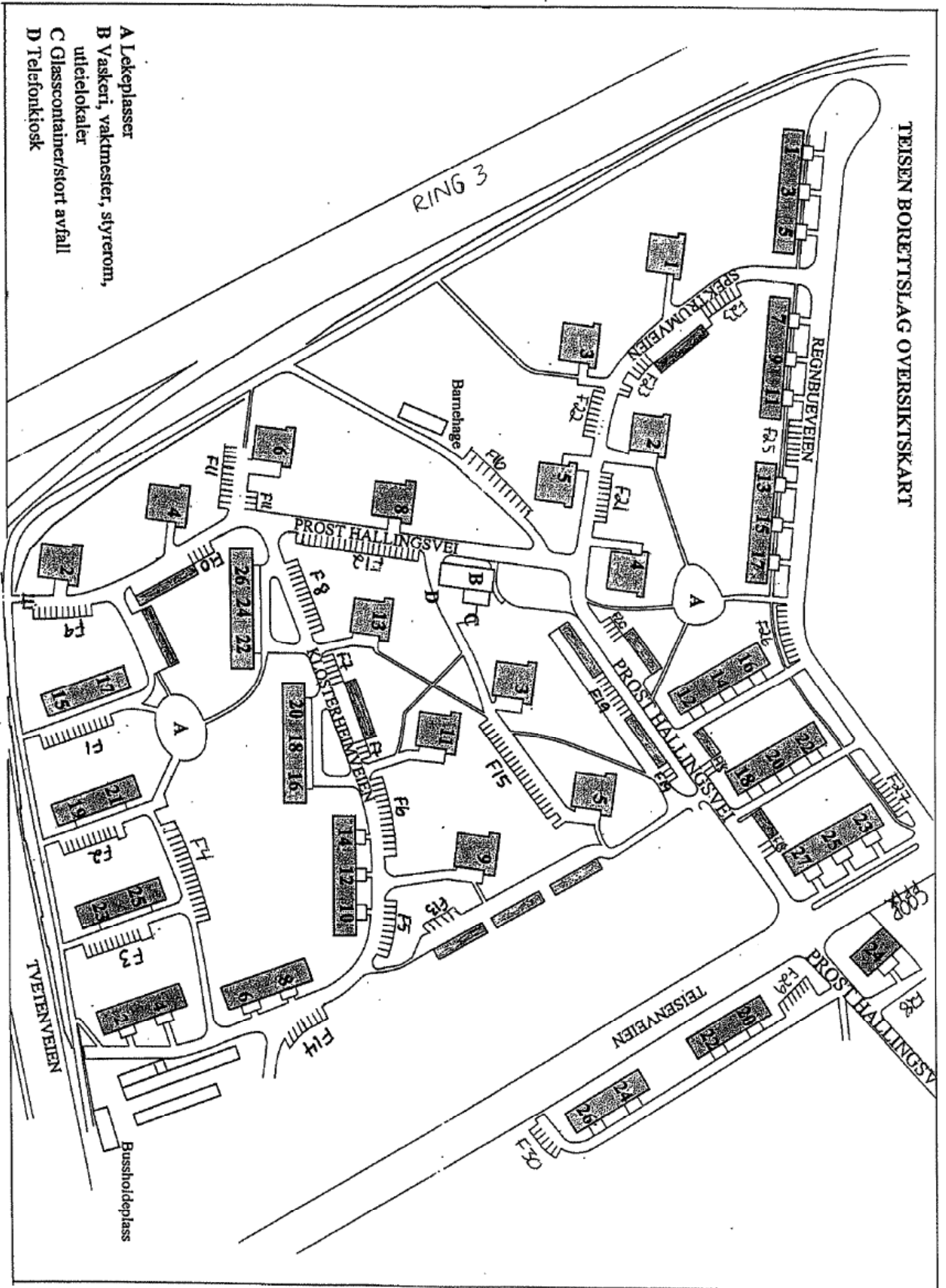
2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-
30-32-34-36-38-40-42-44-46-48-50-52

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, utielokaler
- C Glasscontainer/stort avfall
- D Telefonkiosk

Bussholdeplass