

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2007.

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:

onsdag 23. april kl. 18.00 på Hellerud Videregående skole i aulaen.

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

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.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes
onsdag 23.april 2008 kl. 18.00 i aulaen på Hellerud videregående skole.

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 2007

- A) Årsberetning og regnskap for 2007
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen
- C) Overføring av midler til jubileumsfondet

3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 4 varamedlemmer til styret for 1 år
- E) Valg av 3 medlemmer til valgkomité og 1 varamedlem for 1 år
- F) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av 4 medlemmer til garasje-/parkeringsutvalg for 1 år
- H) Valg av 6 medlemmer til velferdsutvalg for seniorer for 1 år
- I) Valg av 4 medlemmer til redaksjonsutvalg til Tveit-A-Vis for 1 år
- J) Valg av 1 medlem til uteområdene for 1 år (kontaktperson Din Hage)
- K) Valg av 3 medlemmer og 1 varamedlem til byggekomiteen for 1 år

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Honorar til utvalgsmedlemmer kr. 3.000,- pr. utvalgsmedlem
- D) Honorar 1. vara til styret, kr. 15.000,-

5. FORSLAG

- A) Endring av husordensreglene vedrørende vaskeriet
- B) Åpen protokoll for beboere

Forslag er tatt inn bakerst i heftet

Oslo, 01.03.2008
Styret i Tveita Borettslag

Jan Erik Nordby /s/
Jon-Roar Selenius /s/

Bjørn Solberg /s/
Gerd Synøve Hermanrud /s/

Mette Irene Martinsen /s/

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 9. okt. 2007.**FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA
BORETTSLAG:**

1. Generalforsamlingen ledes av borettslagets styreleder, eller en annen person oppnevnt av generalforsamlingen.
2. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for møtet, legger han/hun ved konstitueringen – fram et forslag til plan for gjennomføringen av møtet.
3. Innledningsforedrag med oppsummering holdes innenfor rammen av 10 minutter, andre innlegg innenfor rammen av 5 minutter. Ingen kan få ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Annen og tredje gangs innlegg skal ikke overstige 2 minutter. Når styret får spørsmål som krever mer omfattende svar kan møtelederen innvilge utvidet taletid, slik at spørkerne får svar på sine spørsmål.
4. Til forretningsorden kan ingen få ordet mer enn 1 gang, og høyst 1 minutt til hver sak. Innleggene skal dreie seg om møtets tekniske gjennomføring.
5. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om avvisning eller utsettelse settes under votering umiddelbart før en fortsetter debatten.
6. Møteleder og andelseiere kan foreslå strek eller avslutning av debatten med de talere som har hatt ordet i saken. Slike forslag kan møtelederen ta opp til direkte avstemning, uten videre debatt.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at det er satt strek. Etter at det er satt strek kan forslag heller ikke trekkes tilbake om noen motsetter seg dette.
8. Generalforsamlingen behandler bare de saker som er nevnt i innkallingen, jf vedtektenes § 12.3 (3).
9. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen, med forslagsstillerens navn og bolignummer, eventuelt hvem som han/hun har fullmakt fra.
10. Med unntak av de saker som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall, skjer alle vedtak ved flertall. Flertall innebærer at minst halvparten av de avgitte stemmer er for ett av forslagene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget hvis han/hun har stemt. Hvis det er stemmelikhet ved valg avgjøres saken ved loddtrekning (jfr. Borettslovens § 7-11 (2)).
11. Avstemningen foregår ved handsopprekning. Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.
12. Hvis det kommer protest mot voteringen avgjør generalforsamlingen etter forslag fra møtelederen om det skal holdes ny votering.
13. I protokollen innføres bare forslagene og avstemningene og de fattede vedtak.

ÅRSBERETNING FOR 2007

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Jan Erik Nordby	Nåkkves Vei 3 Leil 12026
Nestleder	Bjørn Solberg	Nåkkves Vei 5 Leil 8021
Styremedlem	Mette Irene Martinsen	Nåkkves Vei 3 Leil 7027
Styremedlem	Jon-Roar Selenius	Nåkkves Vei 3 Leil 4026
Styremedlem	Gerd Synøve Hermanrud	Nåkkves Vei 5 Leil 4006

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5 Leil 7012
Varamedlem	Erik Brandenburg	Nåkkves Vei 5 Leil 1009
Varamedlem	Thorbjørn Hansen	Nåkkves vei 5 Leil 13015
Varamedlem	Therese Holen	Nåkkves Vei 1 Leil 2046

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Jan Erik Nordby
Delegert OBOS generalforsamling	Thorbjørn Hansen
Varadelegert OBOS generalforsamling	Therese Holen
Varadelegert OBOS generalforsamling	Berit Kraft

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Angelika Melhuus	Nåkkves Vei 5 Leil 13015
Valgkomite	Sverre Hjorthaug	Nåkkves Vei 1 Leil 12063
Valgkomite	Kjersti Haraldsen	Nåkkves Vei 1 Leil 11057

GARASJE- PARKERINGSUTVALG

Erik Brandenburg	Nåkkves vei 5 Leil 1009
------------------	-------------------------

VELFERDSUTVALG FOR SENIORER

Berit Kraft	Nåkkves vei 5 Leil 7012
Bjørg Knausen	Nåkkves vei 5 Leil 7005
Marie Hysjulien Hagen	Nåkkves vei 1 Leil 9061
Turid Heivang	Nåkkves vei 5 Leil 8021
Marie Klefoss	Nåkkves vei 1 Leil 7055

**REDAKSJONSUTVALG TVEIT – A – VIS
KONTAKTPERSON DIN HAGE**

Else Kjølen

Nåkkves vei 5 Leil 7010

BYGGEKOMITE

Bjørn Solberg, leder

Nåkkves vei 5 Leil 8021

Thorbjørn Hansen, beboerrepresentant

Nåkkves vei 5 Leil 13015

Øyvind Raanås, daglig leder

Tor Tollefsen, Vararepresentant

Nåkkves vei 5 Leil 12015

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266376, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

- Nåkkves Vei 1, 3 og 5
- Utleielokaler Nåkkves vei 7 og 9
- Driftskontor Nåkkves vei 11

Borettslaget består av 818 andelsleiligheter, fordelt på 3 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 er på 34 959 m² og har følgende gårds- og
bruksnummer :
140 - 36

Første innflytting skjedde 28.02 1967 og siste innflytting i 1969.

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

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn.

DRIFTSKONTORET

Daglig leder Øyvind Raanås ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget, i samarbeid med kontormedarbeider Tove Moe-Gumø, i henhold til stillingsbeskrivelse. Driftskontoret har adresse Nåkkves vei 11 og er åpent hverdager mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Daglig leder kan også kontaktes på telefon 22 26 91 46, faks 22 27 58 47 eller e-post post@tveitaborettslag.no . Vedrørende rehabilitering e-post bkl@tveitaborettslag.no

STYRET

Styret har kontor i Nåkkves vei 11. Når styret kan treffes finner du på Tveit-a-Vision og oppslagstavlene. Se også borettslagets hjemmesider på www.tveitaborettslag.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.

...

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. 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 OBOS-medlemmer om internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

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

Styret gjør oppmerksom på at overgang til digitalt bakkenett ikke berører våre beboere.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser. Se for øvrig rapport fra garasje/parkeringsutvalget.

NØKLER

Nøkler kan kjøpes på Driftskontoret ved henvendelse til daglig leder.

VASKERI

Det er fellesvaskeri i hver etasje. Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldende regler.

RENHOLD

Borettslaget har egne ansatte som vasker alle innvendige fellesarealer, bortsett fra vaskeriene.

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 8 (14) bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2008. I tillegg eier Oslo kommune 6 leiligheter.

GARANTI FOR FELLESKOSTNADER

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, som skal kontrolleres årlig.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

- Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)
- Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control). Slike ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på www.obos.no, eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

Vår leverandør GET tilbyr også gunstige telefoni og internett tjenester.

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.

Dette gir blant annet følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir ytterligere besparelser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til borettslaget.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet på kraftavtalen i 2007 har gitt besparelser til borettslaget på anslagsvis 11% i forhold til hva de måtte ha betalt hos nest billigste leverandør – nemlig den vanlige spotprisen i Norge.

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 boligselskapet 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.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2007.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5403150. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnetninger 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 til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, og bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever, forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

5. 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.

6. STYRETS ARBEID

Styret har hatt mange møter i 2007. Det har vært avholdt møter med byggekomiteen, Primax, entreprenører, flere finansinstitusjoner og med advokater. Styret har også deltatt på samarbeidsmøte med andre borettslag. 127 av disse møtene har foregått på dagtid. Det avholdes byggemøter hver onsdag hvor Byggekomiteens leder og styrets leder deltar.

Det ble avholdt 20 styremøter, 1 regnskapsmøte og 2 beboermøter.

Våre ansatte:

Øyvind Raanås	daglig leder
Tove Moe-Gumø	kontormedarbeider
Svein Andersson	vaktmester, sluttet 1.11.2007
Ola Ravnkleven	1. vaktmester
Haydar Pakirci	vaktmester
Lars Thapper	vaktmester fra 1.11.2007
Avigail S Ohana	renholder
Nevzeta Sehic	renholder
Jan Fredrik Nordby	ekstrahjelp
Rune Nordby	ekstrahjelp

Informasjon

Informasjon til våre beboere sendes regelmessig ut gjennom Tveit-a-Infomasjon og på vår interne informasjonskanal Tveit-a-Visjon. TV-kanalen oppdateres fortløpende. Viktig informasjon blir også satt opp på tavlene i vestibylene.

Det ble ikke valgt noe utvalg til redaksjonskomite i Tveit-a-Vis i 2007. Styret har på nyåret funnet beboere som har sagt seg villig til å danne et redaksjonsutvalg. Styret har i skrivende stund fått tilbakemelding om at de fleste av disse beboerne ikke har tid til å påta seg oppgaven.

Tveita borettslag har egne web-sider (www.tveitaborettslag.no) på internett. Her finnes blant annet informasjon om borettslaget, planløsninger over leiligheter, husordensreglene m.m. Videre blir annen aktuell informasjon lagt ut her.

Vår grunnpakke fra Get er blitt utvidet med flere kanaler.

STYRESAKER

594 styresaker ble behandlet i 2007.

LEDIGE LEILIGHETER

Antall ledigmeldte leiligheter i borettslaget i 2007 var 76.

DUGNADER

Vårdugnaden ble holdt over 2 dager, og kjellerryddingen 2 dager vår og 2 dager høst. Vi takker de beboerne som deltok.

ANSETTELSE

Svein Andersson sluttet etter 25 år som vaktmester i borettslaget den 1.11.2007, Lars Thapper er ansatt som ny vaktmester etter han. Ola Ravnkleven ble utnevnt til 1. vaktmester 1.11.07.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Mye av styrets arbeid i 2007 har dreid seg om den store rehabiliteringen som nå er startet. Byggekomiteen ble etablert i 2005. Det har vært mange møter og drøftelser både på dag- og kveldstid. Deltakerne får møtehonorar. Styret vil benytte anledningen til å takke byggekomiteen for det arbeidet de har nedlagt! Etter at betonganalysen var klar har det vært en anbudsrunde både når det gjelder rehabilitering av betongen og utskifting av vinduene. Firmaet Primax AS har utarbeidet anbudsdokumenter og vil være byggeleder for rehabiliteringsprosjektet. Etter flere runder med drøftelser og kontraktsforhandlinger har nå Malermester Thorendahl fått oppdraget med å rehabilitere betongen. Dør- og Vindusspesialisten vil stå for etterisolering og utskifting av vinduer. Det har i sakens anledning vært avholdt flere beboermøter og ekstraordinær generalforsamling. Arbeidene startet i januar 2008.

Det har ikke vært noen runde med rehabilitering av bad i 2007. Årsaken til dette er at badene skal, som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling rehabiliteres i ett større omfang. Det vurderes nå alternative metoder for å rehabilitere badene. En ny sak som har kommet på i 2007 er lekkasje fra grenrør på kjøkken. Dette har medført at vi også må ta dette med i betraktning i det videre arbeidet. Vi viser for øvrig til rapport fra Byggekomiteen.

Den nye borettsloven trådte i kraft den 15.08.2005. Styrets forslag til nye vedtekter og husordensregler ble lagt frem og forkastet på ekstraordinær generalforsamling. Det ble da valgt en redaksjonskomité som kom med forslag til nye vedtekter og husordensregler. Styret har behandlet forslaget og hatt møter med komiteen og nye vedtekter og husordensregler ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i oktober.

Borettslaget har fortsatt avtale med Tveita senter om levering av energi. Styret er kjent med at OBOS Tveita senter arbeider med å få i gang andre varmekilder (gass). Dette har ført til at Tveita senter tar ut mindre energi fra vår varmesentral.

Borettslaget har store utgifter til olje og strøm. Styret følger nøye opp utviklingen i oljeprisene/energiprisene og utgifter til fyring. Shell er vår leverandør, men det vurderes fortløpende om hvor vi kan oppnå de mest gunstige prisene. Fjernvarme vurderes også som et alternativ i fremtiden.

Det er i løpet av året utført kontroller og reparasjoner av borettslagets heiser. Otis Heis utfører arbeidene. Styret vurderer fortløpende vedlikehold og eventuell utskifting av heisene. Det er utført en tilstandskontroll av heisene som viser at det er behov for nye investeringer og vedlikehold. Også når det gjelder heiser vurderes det fortløpende hvilket firma som er gunstigst å bruke.

Styret har i perioden innhentet tilbud fra flere forsikringsselskap på borettslagets forsikringer. Etter møter og forhandlinger er kostnadene til forsikringer redusert med ca 530.000,-.

Styret har i hele perioden arbeidet med Helse- miljø og sikkerhet (HMS). HMS er pålagt av myndighetene og rutiner skal følges opp og dokumenteres. Dette følges også opp med regelmessige møter med de ansatte.

Styret har også i år arbeidet med problemet med duer. Borettslaget har avtale med firmaet Boss for hjelp til å bekjempe tilhold av duer utvendig på bygningene og på taket. Det er bl.a montert piggteppe på gesimsene i alle blokkene. Styret har i rundskriv og i brev gitt enkelte beboere pålegg om å rengjøre balkongene. Erfaringene viser at det ikke er mulig å bli kvitt dueplagen fordi det legges ut mat til duene i vårt nærområde.

På grunn av mange innbrudd i kjellerboder er det etablert en avtale om avlåsning av døren inn til kjellerbodene fra kl 2200 om kvelden til kl 0600 om morgenen. I tillegg er det nå installert videoovervåking i kjellerbodene. Da det også har vært en del innbrudd i biler i garasjelegget er det også montert videoovervåking ved garasjeportene.

Hundehold er ikke tillatt i vårt borettslag. Styret har i løpet av året fulgt opp ulovlig hundehold og har hatt kontakt med den enkelte beboer dette gjelder. De som har lovlig hundehold, dvs. har fremlagt gyldig dokumentasjon på at de **må** ha hund, må undertegne en "Erklæring om hundehold".

Styret har hatt tett kontakt med Hellerud videregående skole for å forhindre at skoleungdommer trekker opp i vårt borettslag. Samarbeidet med skolen ser ut til gi resultater og opphold av skoleungdommer har avtatt betydelig.

Styret ønsker at blomsterkassene skal se pene ut og gi et hyggelig inntrykk når man kommer inn i vestibylene. Dessverre blir det stjålet og ødelagt planter i kassene og det må da kjøpes inn nye. Gartnerfirmaet Din Hage har fortsatt ansvaret for vedlikehold av uteområdene og vestibylene. Det har også i år vært nødvendig å felle enkelte trær på grunn av sykdom og rehabilitering. Disse blir erstattet senere.

Det forekommer hæververk og tilgrising av vestibyler og heiser. Dette medfører ekstraarbeid for våre ansatte og ekstrakostnader for borettslaget. Styret har behandlet flere klager på beboere som ikke overholder husordensregler, særlig regler for orden i vaskeriene. Enkelte beboere er blitt tilskrevet og minnet på reglene.

Styret minner om at alle beboere skal ha navneskilt på entredør og postkasse.

Tjenesteleiligheten 1026 i Nåkkvesvei 3 ble solgt i juli i år. Borettslaget har nå kun en tjenesteleilighet igjen.

VELFERD:

Borettslaget har i 2007 gitt økonomisk støtte til 17-mai arrangement på Tveten gård ved Tveita skole og til Kampen Janitsjar som spiller i nærområdet 17. mai.

Styret har også i 2007 sendt blomster til jublanter som fyller 70, 75, 80, 85 og 90 år. Styret tar gjerne i mot meldinger om jublanter.

Styret har bevilget økonomisk støtte til Velferdsutvalg for seniorer.

REHABILITERING/VEDLIKEHOLD Historisk oversikt

1990	Taket i nr. 5 omtekket
1990	Garasjeanlegget asfaltet
1990	Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrom.
1990.91	Nytt styringssystem montert i heisene
1991	Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene
1991	El-kjele montert
1992	Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1992.95	Rehabilitering av fasadene
1994	Utskifting av fordelingssentraler, 6 stk.
1994	Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere
1995	Utskifting av fordampere i kjølerommene
1996	Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget
1997	Montering av nye ekspansjonstanker
1998	Takomtekking i nr. 1 og 3, samt brannseksjonering
1998	To-veis kommunikasjon montert i heisene
1998-0	Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisdepoer
1999-00	Oppgradering av kabelnettet – stjernenett installert
2000	Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene
2000	Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
2001 06	Rehabilitering av bad til våtromsnormen
2002	Utskifting av aggregater til kjøleanleggene
2003	Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk.)

2003	Omtrekking av takene på tregarasjene
2005-07	Prosjektering/rehabilitering betong/vinduer/isolasjon
2008	Prosjektering/rehabilitering bad
2008	Rehabilitering betong/vinduer/isolasjon

Generelle oppgaver for styret:

Daglig kontakt og oppfølging av de ansatte i borettslaget
 Kontakt med OBOS og vår forvaltningskonsulent
 Forberede saker til styremøtene
 Avholde styremøter
 Oppfølging av vedtakene fra møtene.
 Arrangere møter:
 beboermøter – informasjonsmøter – ekstraord. Generalforsamling – "Åpent hus".
 Samtaler med beboerne - dagtid og i forbindelse med styremøter.
 Kontakt og møter med våre utvalg
 Kontakt med presse Akers Avis o.l.
 Samarbeide med de andre borettslagene i Tveita området
 Ajourholde regnskaper med oppfølging mot budsjett
 Ajourholde og følge opp borettslagets kontrakter
 Oppfølging av årshjulet med oppgaver
 Årsrapporter
 Lage årsmelding
 Gjennomgå og tilpasse nye vedtekter
 Behandle forsikringssaker
 Lage rundskriv Tveit-a-informasjon
 Oppfølging og endring av husordensreglene
 Behandle klager/husbråk/brudd på husordensreglene
 Kontakt og oppfølging av våre utleielokaler
 Anvise og kontrollere regninger
 Innkjøp og nye investeringer
 Regelmessig oppfølging av intern TV.
 Samarbeide og oppfølging med OBOS-forretningsbygg
 vedr. alarm/snemåking, trafikk etc.
 Samarbeide med Oslo kommune i diverse saker.
 Kontakt med Hjelpemiddelsentralen, trygdefinansiert utstyr.
 Kontakt med Hjemmetjenesten
 Kontakt med Brannvesen/brannalarmer
 Forhandle og vurdere olje- og strøm leverandør.
 Vurdering av nytt firma for sikkerhetstjenester
 Brev til firmaer og til beboere, svare på klager og andre forhold, innkomne mail.
 Regelmessig innhente og følge opp pristilbud på tjenester fra firmaer.
 Følge opp at HMS i borettslaget overholdes
 Gjennomføre vernerunder i alle blokkene, varmesentralen etc.
 Fjerning av skadedyr(kakelakker) i leilighetene
 Ansette personale
 Oppfølging av ansatte, sykemeldte.

Avholde medarbeidersamtaler
 Fagmøter for de ansatte (sikkerhet, ran, brann etc.)
 Følge opp tjenestepensjon
 Daglig drift
 Oppfølging av innbrudd og hærverk (leiligheter, kjellerboder)
 Møteplanlegging
 Ajourhold beboerlister
 Samarbeid og møte med Byggekomiteen
 Gjennomgang og forberedelser til IN-ordning (individuell nedbetalingsordning)
 Arrangement i borettslaget
 Kampanjer
 Forliksklager, evt. møte i rettsaker

FORDELING AV STYREHONORAR

Styreleder 50%
 Nestleder 20%
 Styremedlem 10%

OVERSIKT OVER SOLGTE LEILIGHETER I 2007

Størrelse	Antall	Lavest kjøpesum	høyest kjøpesum	snitt
1 roms	34	1.150	1.556	1.316
2 roms	36	1.331	1.852	1.540
3 roms	6	1.752	2.602	2.033

STYRET VIL I DE KOMMENDE PERIODER ARBEIDE MED FØLGENDE SAKER:

Overgang fra analoge signaler til digitale inkl egen dekoder for hver beboer (Stort kostnadsspørsmål).

Hyppigere informasjon publisert på våre Websider som rehabiliteringssnytt - Tveit a informasjon og annen nyttig informasjon.

Gjennomgang av varmesentralen med henblikk på fornyelse - utbedring.

Tveita Borettslag er i 2009 40 år og styret vil utnevne en jubileumskomite for dette viktige tiltaket for oss alle.

Kontakte innglassingsfirmaer for å få tilbud om innglassing for den enkelte beboer etter rehabiliteringen.

Det må også søkes til myndighetene om dette.

Sette opp en fremdriftsplan for vedlikehold / fornyelse av heiser / utbedre mangler iht heiskontrollen.

Hva innebærer ny avfallshåndtering for borettslaget? Styret ønsker at det etableres et eget miljøutvalg som utreder saken. Hvis mulig velges det nå i april 2008.

Hva skjer i vår varmesentral dersom myndighetene i fremtiden ikke tillater oljefyring?

Hva med alternative varmekilder i fremtiden slik som fjernvarme med mer.

Andre vedlikeholdsoppgaver (vedlikehold/fornyelse).

RAPPORTER FRA KOMITEER/UTVALG

Rapport og regnskap fra Byggekomiteen

Anbudsprosessen for vindusutskiftingen/etterisoleringen gikk på nyåret inn i siste fase. OBOS Prosjekt (OPAS), som prosjektleder, innstilte på Dør- og Vindu Spesialisten AS. Firmaet har lang erfaring i bransjen og deres hovedleverandør, Nordan, borger for kvalitet.

Byggekomiteen har innstilt på samme firma ovenfor styret.

Beboermøte ble avholdt 7. mars, og Byggekomiteen presenterte beboerne for alternative løsninger til rehabiliteringen, og bakgrunnen for disse. Den økonomiske siden ble utførlig presentert, og økonomer fra OBOS var tilstede og svarte på spørsmål.

På ekstraordinær generalforsamling 28. mars ble Byggekomiteens innstilling til styret presentert for beboerne. Langtidsplanen for vedlikehold/rehabilitering gjelder følgende:

- Betongrehabilitering/malerarbeider/teglsten syd-/nordgavler
- Vinduer/balkongdør – etterisolering
- Innkapsling av brystning/rekkverk
- Membran/garasjeanleggene
- Baderom

Generalforsamlingen vedtok å gå for alternativ 1 ("full fart") fra Byggekomiteen, og ga styret fullmakt til å oppta lån til å gjennomføre det Byggekomiteen foreslår, innenfor en låneramme på 275 millioner kroner.

Vår og sommeren har i hovedsak gått med til kontrahering av entreprenør for betongrehabiliteringen. I august falt dette på plass og Byggekomiteen innstilte til styret på Malermester Thorendal AS avdeling betong. Firmaet har bred erfaring fra liknende arbeider.

Til prosjekt-/og byggeledelse innstilte Byggekomiteen for styret på Primax AS. Firmaet er nystartet, men har bred erfaring på betongrehabilitering fra Norconsult AS. Firmaet var ansvarlig for gjennomføringen av betongundersøkelsen i samarbeid med Sintef avdeling betong i Trondheim.

Høsten har medgått til kontraktsutforming og budsjettering. Endelig kontraktstegning ble utført rett før jul.

Arbeidet hadde oppstart i borettslaget fra 8. januar 2008.

Baderomsrehabiliteringen forventes oppstart i august/september 2008. Nærmere redegjørelse, med metoder, vil følge senere.

Byggekomiteen har avholdt 20 møter i perioden. I tillegg kommer eksterne møter og beboermøter.

I følgende oversikt vises realiserte kostnader for rehabiliteringsprosjektene for 2007 – konto 1131, samt budsjett for 2008 (vil heretter bli presentert i eget prosjektrekskap):

Rehabiliteringsprosjekter/-kostnader	Realisert 2007 i t. kr. (inkl. mva)	Budsjett 2008 i t. kr. (inkl. mva)
Primax AS (prosjekt-/byggeledelse – betong/vindus-/etterisoleringsrehabiliteringen)	1 066	2 000
Malermester Thorendahl AS (betong)	-	21 000
Dør- og Vindusspesialisten AS (vindus-/etterisolering)	-	28 000
Baderom	-	17 000
Membran/garasjetak	713	2 000
Konsulentkostnader anbuds dokumentasjon m. m.	393	500
Juridisk bistand	107	200
Finansieringskostnader (inntatt i driftsregnskaps- budsjettet for 2008)	-	1 440
SUM	2 279	72 140

Kommentarer til ovennevnte:

- Realiserte kostnader pr. 10/03 i år er kr. 3 710 593.
- Realiserte projektkostnader før 2007 er følgende:
 - 2005: kr. 670 687
 - 2006: kr. 2 532 473.
- Avsetning til Sparekonto Rehab. – tidligere generalforsamlingsvedtak er videreført som vedtatt med månedlige avsetninger i hele driftsåret og fremgår av balansen (gjelder 2008).

Bjørn Solberg, leder
 Øyvind Raanås, daglig leder
 Thorbjørn Hansen, beboer representant
 Tor Tollefsen, vara representant

Velferdsutvalget for seniorer

1. 13/2-07 Tur Chalottenberg med nydelig middag Sandgrund.
2. 6/3-07 Hyggetreff idrettshuset med snitter/kaker.

3. 8/5-07 Båttur Sandefjord-Strømstad med stopp på kjøpesenter. Lunch om bord.
4. 3/9 -07 Start på høstsesongen med Sandefjord-Strømstad som sist.
5. 30/10-07 Hyggetreff idrettshuset med snitter/kaker. Bjørn Solberg som Gjest og foredragsholder om rehabiliteringen. Meget populært.
6. 6/12-07 Julebord på Gjestegården Aurskog. Samme som i 2006.

Utvalget har pr. dato ennå ikke bestemt hvor turene går i 2008, men vi har en del planer som vi skal utrede.

Ellers må vi si at det har vært en stor glede for oss i utvalget å få treffe og lært å kjenne så mange positive og hyggelige seniorer som bor i vårt borettslag. Det har vært mange hyggelige tilbakemeldinger som vi setter stor pris på. Det har også vært flere som har hjulpet til når det har vært behov og bidratt med gevinster til utlodning, med nydelige strikkearbeider og andre ting.

Tusen takk til dere alle.

Berit Kraft – Bjørg Knausen – Marie Hysjulien Hagen – Turid Heivang – Marie Klefos

Garasje- og parkeringsutvalget

2007 har vært et aktivt år sett med GPU`s øyne. etter generalforsamlingens vedtak 26. april er det montert overvåkingskamera ved nedkjøringen til garasjeanlegget i alle 3 blokkene.

Resultatet er ikke uteblitt. Den preventive virkningen har medført at innbrudd i biler, hærverk etc. er et minimum.

Tidligere avtale med First Park Security, om overvåking av inngangspartiene opphørte i uke 34. Ny avtale er opprettet med City Park AS, etter de samme retningslinjer. Avtalen er selvfinansierende.

Nytt supplement til bestemmelser om parkering, er utarbeidet av GPU, og tatt inn i de nye husordensreglene, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. oktober.

GPU henstiller beboere som ikke selv benytter sin garasjeplass til å leie denne ut, fortrinnsvis til andre i samme blokk i borettslaget.

Vennlig hilsen
Bjørn Solberg
for GPU

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2007

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 2008.

Årsregnskapet for 2007 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. 4 747 016,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

Styret foreslår å overføre kr. 150.000,- til et jubileumsfond.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2007 utgjør kr. 6 953 970,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene var i 2007 kr 26 304 763,-. Dette er kr 2 206 963,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av en tjenesteleilighet.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av plass til antenner.

KOSTNADER

Driftskostnadene var i 2007 kr. 21 681 082,-. Dette er kr 1 838 918,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke har vært rehabilitert bad i denne perioden.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2007 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2008

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 9,7 %.
Renovasjonsavgiften øker med 21 %.

Feieravgiften øker med 5,5 %.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 6,35 % pr. 20.02.08.

Gjenværende løpetid på lånet er 13 måneder.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 2,15 % per 06.02.2008.

Renter på sparekonto i OBOS var per 06.02.2008:

5,85 % under 0,5 millioner

5,90 % mellom 0,5 millioner og 2 millioner

6,00 % over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2008 øker med 2 % til kr 356 284,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten er kr 200,- per andelsleilighet for 2008.

REVISJONSHONORARET

Ingen økning av revisjonshonoraret i 2008. Til informasjon kan det opplyses at revisjonshonoraret ikke har vært øket de siste 3 årene.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstiden. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør), utgjør ca. 37 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34 % av total strømpris.

OLJEPRISENE

OBOS har fremforhandlet en avtale med AS Norske Shell om levering av fyringsolje. Dette har gitt borettslagene rimelige oljepriser. Rabatten gis på listepriisen som Shell til enhver tid har. Ved utgangen av 2007 var rabatten på

129 øre per liter eks mva. For borettslag med forbruk over 250 000 liter olje per år var rabatten ved utgangen av 2007 på 133 øre per liter eks mva.

Da avtalen med AS Norske Shell har løpt ut, har OBOS sendt ut ny tilbudsforespørsel på olje og oljerelaterte produkter til ulike selskaper som leverer denne type produkter og tjenester.

I 2007 har strømprisene i østlandsområdet variert fra 3 øre/kWh til 38,99 øre/kWh. Den kraftige økningen i strømprisene i løpet av høsten 2007 har gjort det mer attraktivt å fyre med olje kontra elektrisitet.

Prisen på lettoljer har i andre halvår 2007 steget fra ca kr 3,15 pr. liter og opp til ca kr 3,70 pr liter.

9. BUDSJETT 2008

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 4 407 000, - og en forventet endring i resultatet på kr 2 450 093, -.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2008.

Driften i 2008 forutsa en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.08. Neste økning av felleskostnadene vil skje 01.07.09 iht. Generalforsamlingsvedtak våren 2007. I tråd med dette vil styret følge opp vedtaket om lånefinansiering for å dekke alle kostnader til rehabiliteringsplanen og evt. ekstraordinære vedlikeholdsoppgave (heiser og varmesentralen bl. a.).

Oslo, 01.03.2008
I styret for Tveita Borettslag

Jan Erik Nordby /s/
Jon-Roar Selenius /s/

Bjørn Solberg /s/
Gerd Synøve Hermanrud /s/

Mette Irene Martinsen /s/

Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på kr. 4 747 016. 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 regnskapsestimater, 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 2007 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 bokføringskikk
- 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 budsjettallene i resultatregnskapet ikke er revidert.

Oslo, 1. mars 2008

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

315 TVEITA BORETTSLAG

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 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
A. Disponible midler pr. 01.01	2 859 230	5 782 777	2 859 230	6 953 970
B. Endringer i disponible midler:				
Årets resultat (se res.regnskap)	4 747 016	-2 466 129	544 800	2 942 000
Tilbakeføring av avskrivning	16 127 926	94 612	0	0
Tilbakeføring gev/tap salg av anl. middel	16 0	5 000	0	0
Tillegg salgssum salg av anl. midler	16 0	-5 000	0	0
Fradrag kjøpesum kjøp anl.midler	16 -334 860	-94 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -468 342	-457 280	-471 960	-491 007
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	22 900	0	0	0
Investering i aksjer/andeler	100	0	0	0
B. Årets endring i disp. midler	4 094 740	-2 923 547	72 840	2 450 993
C. Disponible midler 31.12	6 953 970	2 859 230	2 932 070	9 404 963

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	10 176 272	5 639 167
Kortsiktig gjeld	-3 222 302	-2 779 937
Disponible midler	6 953 970	2 859 230

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2007	Regnskap 2006	Budsjett 2007	Budsjett 2008
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	2	23 805 604	21 702 768	23 797 800	26 090 000
ANTENNE ANLEGG		477 474	149 176	0	300 000
SALG ANLEGGSMIDLER		0	5 000	0	0
SALG LEILIGHET		1 997 898	0	0	0
ANDRE INNEKTER	3	23 787	330 800	300 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		26 304 763	22 187 744	24 097 800	26 440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-3 046 803	-2 596 336	-2 932 000	-3 117 000
STYREHONORAR	5	-300 000	-300 000	-300 000	-315 000
AVSKRIVNINGER	17	-127 926	-94 612	0	-100 000
REVISJONSHONORAR	6	-17 126	-17 126	-20 000	-20 000
ANDRE HONORARER		-142 074	-85 830	-150 000	-130 000
FORR.FØRERHONORAR		-349 300	-349 300	-350 000	-366 000
KONSULENTHONORAR	7	-286 060	-199 076	-750 000	-250 000
KONTINGENTER		-163 900	-163 900	-163 000	-164 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8,9	-5 313 908	-8 548 370	-7 500 000	-5 500 000
FORSIKRINGER		-895 994	-1 351 848	-1 405 000	-979 000
KOMMUNALE AVGIFTER	10	-1 821 790	-1 737 816	-1 825 000	-1 992 000
ANDRE ANLEGG	11	-6 046 255	-6 649 062	-5 500 000	-6 000 000
KOSTN. UNDERUTVALG		0	-53 249	0	0
ENERGI / FYRING		-1 019 000	-1 291 577	-1 260 000	-1 100 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	12	-2 150 945	-1 279 472	-1 365 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-21 681 082	-24 717 575	-23 520 000	-22 033 000
DRIFTSRESULTAT:		4 623 681	-2 529 832	577 800	4 407 000
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	13	201 488	117 339	0	0
FINANSKOSTNADER	14	-78 153	-53 637	-33 000	-1 465 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		123 335	63 703	-33 000	-1 465 000
ÅRSRESULTAT		4 747 016	-2 466 129	544 800	2 942 000
OVERFØRINGER:					
TIL OPPTJENT EGENKAPITAL		4 747 016			
FRA OPPTJENT EGENKAPITAL			2 469 129		

315 - TVEITA BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2007	2006
EIENDELER			

ANLEGGSMIDLER

BYGNINGER	15	57 931 400	57 931 400
TOMT		1 107 907	1 107 907
VARIGE DRIFTSMIDLER	16	647 122	440 188
SUM ANLEGGSMIDLER		59 686 429	59 479 495

OMLØPSMIDLER

KORTSIKTIGE FORDRINGER	17	105 340	1 439 625
DRIFTSKONTO I OBOS		6 478 253	918 201
SPAREKONTO I OBOS		3 592 679	3 281 341
SUM OMLØPSMIDLER		10 176 272	5 639 167
SUM EIENDELER		69 862 701	65 118 662

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 818 * 100		81 800	81 700
OPPTJENT EGENKAPITAL		51 385 778	46 638 762
SUM EGENKAPITAL		51 467 578	46 720 462

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	18	618 621	1 086 963
BORETTSINNSKUDD	19	14 554 200	14 531 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 172 821	15 618 263

KORTSIKTIG GJELD

LEVERANDØRGJELD		2 689 346	2 342 094
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	20	236 312	214 936
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	21	296 644	222 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 222 302	2 779 937

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 862 701	65 118 662
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

PANTSTILLELSE	22	33 508 400	33 508 400
GARANTIANSVAR		0	0

OSLO, 31.12.2007/01.03.2008

STYRET FOR TVEITA BORETTSLAG

JAN ERIK NORDBY/s/

JON-ROAR SELENIUS/s/ BJØRN SOLBERG/s/

METTE IRENE MARTINSEN/s/

GERD SYNØVE HERMANRUD/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	23 001 480
Lokaler	788 676
Framleietillegg	13 843
Nedbetaling	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 815 999
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-10 395
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 805 604

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avløp	1 120
Bodleie	5 400
Kran/ventil	607
Maling	2 250
Salg av nøkler	7 410
Vaskerilås	1 000
Egenandel forsikring	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	23 787

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 352 780
Overtid	-187 188
Lønn rengjøringshjelp	-550 346
Påløpne feriepenger	-298 550
Arbeidsgiveravgift	-445 702
Pensjonskostnader	-43 071
AFP - pensjon	-36 735
Yrkesskadeforsikring	-20 058
Ref.sykepenger	39 158
Gaver til ansatte	-11 605
Kantinekostnader	-1 632
Personalopplæring, kurs	-63 217
Annonser stillinger	-58 193
Arbeidsklær	-16 330
Andre personalkostnader	-555
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 046 803

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 8 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr. og gjelder for perioden 2006/2007.	300 000
--	---------

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. og er i sin helhet knyttet til revisjon.	17 126
--	--------

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-180 028
OBOS	-23 775
OBOS Prosjekt AS	-82 258
SUM KONSULENTHONORAR	-286 060

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre V.V.S. arbeider	-366 706
Kostnadsføring prosjekt	-2 279 277

SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD -2 645 983

Drift/vedl.hold bygninger	-184 266
Drift/vedl.hold VVS	-223 016
Drift/vedl.hold elektro	-72 699
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-191 086
Drift/vedl.hold heisanlegg	-515 131
Kabel/Tv-anlegg	-1 021 066
Drift/vedl.hold brannsikring	-13 222
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-275 649
Drift/vedl.hold fryseanlegg	-13 482
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-12 490
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-68 847
Kostnader leiligheter, lokaler	-18 008
Egenandel forsikring	-58 819
Kostnader dugnader	-144

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 313 908

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

NOTE: 9**REHABILITERING**

Arkitekthonorar	4 063
Byggetekn.kons.honorar	2 881 021
V.V.S. kons.honorar	81 714
Prosjektledelse	359 490
Andre konsulent honorar	258 005
Administrasjon	6 650
Kopieringsutgifter	3 786

Andre gebyrer	5 440
Andre kostnader	1 556
Hovedentreprenør II	6 750
Andre byggeentrepriser	24 217
Andre	17 000
Diverse entrepriser	23 577
Anleggsgartner	1 138 483
Kostnadsføring prosjekt 2006	-2 532 473
Kostnadsføring prosjekt 2007	-2 279 277

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 819 686
Feieavgift	-2 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 821 790

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER**

Rep./vedlikehold	-55 783
Lønninger	-286 543
Olje	-2 759 916
Elektrisk energi	-3 230 743
Driftskostnader	-12 043
Oppgjørskonto, innbetalt fra Tveita Senter	298 773
SUM ANDRE ANLEGG	-6 046 255

NOTE: 12 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 825
Container	-403 897
Skadedyrarb./soppkontroll	-141 923
Div. leiekostnader/leasing	-45 231
Verktøy og redskaper	-70 869
Telefon-/kontormaskiner	-92 866
Driftsmateriell	-86 198
Lyspærer og sikringer	-31 019
Vaktmestertjenester	-403 959
Renhold ved firmaer	-164 302
Andre fremmede tjenester	-88 295
Kontor- og datarekvisita	-47 131
Kopieringsmaterieill	-10 978
Trykksaker	-107 915
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-8 027
Møter, kurs, oppdateringer mv	-9 230
Andre kostnader tillitsvalgte	-146 152
Andre kontorkostnader	-12 319
Telefon/bredbånd	-61 844
Porto	-39 839
Drivstoff biler, maskiner osv	-8 697
Vedlikehold biler/maskiner osv	-55 730
Forsikringer, avg.biler	-2 915
Gaver	-18 195
Bank og kortgebyr	-8 621
Velferdskostnader	-80 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 150 945

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	144 117
Renter av driftskonto i OBOS	57 069
Andre renteinntekter	302
SUM FINANSINNTEKTER	201 488

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS	-42 059
Renter leverandørgjeld	-2 602
Renter OBOS neg.kasse	-4 607
Andre rentekostnader	-28 885
SUM FINANSKOSTNADER	-78 153

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
--------------------------	------------

SUM BYGNINGER **57 931 400**

Tomten er kjøpt i 1986

Gnr. 140/bnr.36

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1005

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin

Kostpris

79 440

Avskrevet tidligere

-79 439

1

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2007

185 625

Avskrevet i år

-26 518

159 107

Gressklipper nr. 2

Kostpris

132 000

Avskrevet tidligere

-131 999

1

InternTV

Tilgang 1992

26 310

Tilgang 1993

19 508

Avskrevet tidligere

-45 817

1

Kopieringsmaskin

Tilgang 1994

17 690

Avskrevet tidligere

-17 689

1

LASTBI

Kostpris

68 568

Avskrevet tidligere

-68 567

1

Makuleringsmaskin

Tilgang 1994

16 470

Avskrevet tidligere

-16 469

1

PC med utstyr

Tilgang 2001

21 901

Tilgang 2007

32 984

Avskrevet i år

-10 995

Avskrevet tidligere

-21 900

21 990

Plog til traktor

Tilgang 1994

57 950

Avskrevet tidligere

-57 949

			1
Rengjøringsmaskin			
Kostpris	18 000		
Tilgang 1991	32 400		
Avskrevet tidligere	-50 399		
			1
Safe			
Tilgang 1992	16 950		
Avskrevet tidligere	-16 949		
			1
Sandsilo			
Kostpris	18 600		
Avskrevet tidligere	-18 599		
			1
Skuremaskin			
Tilgang 1991	174 834		
Tilgang 2006	94 750		
Avskrevet i år	-13 535		
Avskrevet tidligere	-188 368		
		67 681	
Snøfreser nr.2			
Tilgang 2007	116 250		
Avskrevet i år	-16 607		
		99 643	
Snøfreser			
Tilgang 2004	27 001		
Avskrevet tidligere	-11 571		
		15 430	
Traktor nr. 3			
Tilgang 1999	602 700		
Avskrevet i år	-60 270		
Avskrevet tidligere	-361 620		
		180 810	
Avfallskomprimator			
Tilgang 2004	146 358		
Avskrevet tidligere	-43 907		
		102 451	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			647 122

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	95 340
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	105 340

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Låneavdelingen	
Renter 31.12.07: 5,80%, løpetid 10 år	
Opprinnelig 1999	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	2 913 037
Nedbetalt i år	468 342
	-618 621
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-618 621

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-22 900
Opprinnelig 1969	-14 531 300
SUM BORETTINNSKUDD	-14 554 200

NOTE: 20**SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-130 998
Skyldig arbeidsgiveravgift	-105 314
SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER	-236 312

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-296 644
SUM ANNEN KORTS. GJELD	-296 644

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 15 172 821,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2007 en bokført verdi på kr. 59 039 307,-.

A. Unni Øiangen L 2005

Jeg ønsker å foreslå følgende endring/tilføyelse til husordensreglene vedrørende vaskeriene:

"Beboere som ikke følger regler og instruks for bruk av vaskeriene vil etter 3 klager utestenges fra vaskeriet i 3 måneder. Beboere kan etter denne tid igjen bruke vaskeriet, men ved ny klage vil konsekvensen være fullstendig utestengelse."

Jeg foreslår dette fordi dagens ordning ikke medfører konsekvenser før oppsigelse av boforholdet.

Dette er en svært lang prosess og det er ganske dramatisk å evt. skulle miste boligen på grunn av dette regelbrudd. Synes ikke det står i forhold til forseelsen. Tror det er langt mer effektivt å utestenge beboere som ikke kan bruke fellesvaskeri.

Jeg ber styret vurdere om forslaget hører inn under husordensreglene eller vedtektene

Vedtak: Styret gir sin tilslutning til forslaget.

B. Thorbjørn Hansen L 13015

For hvert styremøte lages det en egen protokoll som er åpen for beboerne. Denne protokollen skal omfatte alle de sakene som er behandlet med unntak for de som krever konfidensiell behandling. Protokollen refererer vedtakene og eventuelle dissenser.

Begrunnelse: Borettsloven gir styret vide fullmakter til å fatte vedtak i perioden mellom generalforsamlingene. Styret forvalter store verdier og arbeider med saker av vesentlig betydning for alle beboernes hverdag og økonomi. Åpen protokoll er nødvendig for å gi beboerne innsikt i styrets arbeid og hvordan våre tillitsvalgte stiller seg til de forskjellige sakene.

Vedtak: Jeg er bedt om å gi en kort vurdering av forslaget i forhold borettslagslovens bestemmelser og styrets oppgaver og plikter.

Notat fra adv. Jan-Erik Nielsen, Haavind Vislie

Borettslagets styres oppgaver er relativt omfattende og består generelt i å lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan fatte alle avgjørelser som ikke iht. lov eller vedtekter er lagt til annet organ. Innenfor disse rammene vil og må styret ha en betydelig frihet til å organisere ledelsen på den måten som styret finner mest forsvarlig. Styret skal i medhold av borettslagslovens § 8-7 føre protokoll fra sine møter. Protokollen er imidlertid styrets dokument og ikke noe offentlig dokument. Så lenge protokollen inneholder hvilke saker som ble behandlet og hvilke vedtak som ble fattet bestemmer styret selv gjennomgående hva som skal fremgå av protokollen, for eks i hvilken grad saksforhold og synspunkter skal refereres i tillegg til vedtakene.

Ovennevnte forslag er sikkert velment i forhold til informasjon til andelseierne. Imidlertid griper forslaget i sin form inn i styrets protokollføring, som det ikke kan ses å være grunnlag for i medhold av borettslagslovens bestemmelser og styrets rett innenfor ovennevnte rammer til å organisere sin virksomhet. I realiteten synes forslaget å innebære at forslagsstiller vil pålegge styret å føre to protokoller fra sine møter, hvilket det vanskelig kan ses å være adgang til.

Styrets lovpålagte rapport til andelseierne er årsberetningen som skal fremlegges og behandles på ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen kan imidlertid utover dette, og innenfor rimelige rammer, gi styret føringer om informasjon til andelseierne både mht form og

hyppighet, for eks infomøter, rundskriv, hjemmesider m.m. Utover de mer rettslige begrensningene bør imidlertid også generalforsamlingen vurdere i hvilken grad man er tjent med å pålegge styret for omfattende informasjonsoppgaver i tillegg til de arbeidsoppgaver som gjelder den daglige drift, og som i seg selv er omfattende i et såpass stort borettslag. Forslaget om fremleggelse av egen protokoll synes imidlertid som nevnt å innebære et inngrep i styrets protokollføring, som generalforsamlingen ikke har adgang til å pålegge styret. På dette grunnlag synes forslaget mest korrekt å måtte avvises.

Styret viser til notat i saken fra advokat Jan-Erik Nielsen og slutter seg til konklusjonen. Forslaget avvises.

