

Kjære beboer!

Dette er innkallingen til årets generalforsamling. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling:

fredag 23. april kl. 17.00 aulaen på Hellerud videregående skole

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 forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har 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
fredag 23. april 2010 kl. 17.00 i aulaen, 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 2009

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

3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for styret for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité og 1 varamedlem, for 1 år
- E) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av 2 medlemmer til Garasje- og parkeringsutvalg (GPU) for 1 år
- G) Valg av 3 medlemmer til Velferdsutvalg for Seniorer for 1 år
- H) Valg av 1 medlem til utvalg for uteområdene for 1 år
- I) Valg av 3 medlemmer til Byggekomiteen og 1 varamedlem for 1 år

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Honorar til utvalgsmedlemmer
- D) Honorar til 1. varamann til styret

Forslag er tatt inn bak i Årsrapporten

5. ENERGIØKONOMISERING: Installering av varmevekslere for avkastluften over tak, rør-/tankanlegg for sirkulasjon av vann-/glykolblanding og varmpumpeanlegg – for oppvarming av varmt forbruksvann

Saksdokumentasjon vil bli utsendt separat i god tid før generalforsamlingen. I tillegg vil det bli avholdt eget beboermøte på saken før generalforsamlingen.

6. FORSLAG

- A) Driftskontor åpent om kvelden
- B) Parkering av privatbil på parkeringsplass for store kjøretøy
- C) Endring og økning av vasketider
- D) Vedtektsendring. Klargjøring av vedlikeholdsansvar for sentralvarmesystemet i boliger mellom borettslag og andelseier.

Forslag er tatt inn bakerst i Årsrapporten.

Oslo, 16. mars 2010
Styret i Tveita Borettslag

Thorbjørn Hansen /s/

Bjørn Solberg /s/

Ingar Elvenes /s/

Kjell Sørensen /s/

Wenche Nikolaysen /s/

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG:

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. oktober 2007.

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 spørrende 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, jfr. Vedtektenes punkt 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 håndsopprekning. 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 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Thorbjørn Hansen	Nåkkves vei 5 Bolig 13015
Nestleder	Bjørn Solberg	Nåkkves Vei 5 Bolig 08021
Styremedlem	Ingar Elvenes	Nåkkves Vei 1 Bolig 09057
Styremedlem	Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3 Bolig 10040
Styremedlem	Wenche Nikolaysen	Nåkkves Vei 1 Bolig 03047

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

1.Varamedlem	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5 Bolig 07012
Varamedlem	Karin Aasen	Nåkkves Vei 5 Bolig 04002
Varamedlem	Mette Irene Martinsen	Nåkkves Vei 3 Bolig 07027
Varamedlem	Knut Martin Ohlgren	Nåkkves Vei 5 Bolig 01019

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Wenche Nikolaysen
Delegert OBOS generalforsamling	Bjørn Solberg
Varadelegert OBOS generalforsamling	Berit Kraft
Varadelegert OBOS generalforsamling	Kjell Sørensen

VALGKOMITEEN *)

Valgkomite	Angelika Melhuus	Nåkkves Vei 5 Bolig 13015
Valgkomite	Karin Aasen	Nåkkves Vei 5 Bolig 04002
Valgkomite	Kjersti Haraldsen	Nåkkves Vei 1 Bolig 11057
Varamedlem	Sverre Hjorthaug	Nåkkves Vei 1 Bolig 12063

GARASJE/PARKERINGSUTVALG *)

Odd Erik Dahl	Nåkkves Vei 3 Bolig 04026
Per Gregersen	Nåkkves Vei 1 Bolig 12043

VELFERDSUTVALG FOR SENIORER *)

Anne Kathrine Rønning	Nåkkves Vei 3 Bolig 07042
Marie Hagen	Nåkkves Vei 1 Bolig 09061
Therese Zarecki	Nåkkves Vei 3 Bolig 02042

UTVALG FOR UTEOMRÅDENE

Else Kjølén	Nåkkves Vei 5 Bolig 07010
Angelika Melhuus	Nåkkves Vei 5 Bolig 13015

BYGGEKOMITE

Bjørn Solberg, leder
Kjell Sørensen
Per-Olav Andersen
Odd-Thore Olsen, vara

Nåkkves Vei 5, Bolig 08021
Nåkkves Vei 3, Bolig 10040
Nåkkves Vei 5, Bolig 07011
Nåkkves Vei 3, Bolig 10023

REDAKSJONSUTVALG TVEIT-A-VIS

Det ble ikke valgt noe Redaksjonutvalg for TVEIT-A-VIS.

*) Utvalg som har endret sammensetning i løpet av perioden. Endringen omtales under utvalgenes rapporter.

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 950266376, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

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

Borettslaget består av 818 andelsboliger, fordelt på 3 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenestebolig og lokaler til utleie (nevnt foran).

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

Første innflytting skjedde i 1967.

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

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn.

Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret er også positiv til at kvinneandelen bør være i tråd med likestillingslovens § 1a.

Sykefraværet i borettslaget er på 1.6 % (ansatte).

STYRET

Styret har kontor i Nåkkvesvei 11. Når styret kan treffes finner du på Tveit-a-Vision og oppslagstavlene. Se også borettslagets hjemmeside 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.

DRIFTSKONTORET

Daglig leder Øyvind Raanås ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget, i samarbeid med drifts-/og prosjektsekretær Gro Evensen, i henhold til stillingsbeskrivelse. Driftskontoret har adresse Nåkkves vei 11 og er åpent hverdager mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Daglig leder og sekretær kan kontaktes på telefon 22 26 91 46 mellom kl. 10.00 – 14.00, på telefaks 22 27 58 47 eller e-post post@tveitaborettslag.no.

I saker som naturlig rettes til vaktmester kan førstevaktmester Ola Ravnkleven kontaktes på telefonnr.: 958 65 358 på hverdager i tidsrommet kl. 07.30 – 15.30

Byggekomiteen svarer på spørsmål om rehabiliteringen hver onsdag mellom kl 10.00 og 11.00 på styreverrommet i Nåkkves vei 11.

Det er ikke registrert skader eller ulykker for de ansatte eller tillitsvalgte (som har oppdrag ute på anleggene og/eller på byggeplassene) i borettslaget i 2009.

VEKERTJENESTE

G4S har i 2009 utført vekttertjenester for garasjelegger og kjellerboder. Dette vil opphøre i forbindelse med idriftsettelse av kameraovervåkingssystem vedtatt på GF 2009. Systemet er nå under innkjøring etter godkjent levering. Avtalen med G4S vil bli erstattet av kameraovervåkingssystemet.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser. Se for øvrig rapport fra Garasje- og Parkeringsutvalget (GPU). Borettslaget har inngått avtale med CityPark om kontroll av gjesteparkeringsplassene og parkeringsplass for store biler f.o.m. 01.01.2010. Dette i tillegg til videreført avtale om kontroll av inngangspartiene.

NØKLER/SKILT MM

Nøkler, avløpsrens, maling mm kan kjøpes på Driftskontoret i åpningstiden mellom kl. 12.00-13.00 på hverdager.

VASKERI

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

RENHOLD

Borettslaget har egne ansatte som vasker alle innvendige fellesarealer, bortsett fra vaskeriene og vinduer i korridorene. Vindusrengjøring i vaskeriene og korridorene har vært tilpasset pågående rehabilitering i 2 av våre blokker.

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.

Det er inngått avtale med Spaceworld på Tveita senter som lokal forhandler.

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.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10 % rabatt på abonnementsstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: **bestill obos**

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbi>

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

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 Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

ENERGIREGNSKAP

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdsllys fellesvaskeri, etc.

Energiregnskapet gir borettslaget en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i borettslaget med tilsvarende boligselskaper. Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på sikt.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig. OBOS vil i løpet av 2010 ta inn opplysninger i energiregnskapet som vil være til hjelp ved utarbeidelse av energimerket.

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 13 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010. I tillegg eier Oslo kommune 7 andeler.

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 If Skadeforsikring med polisenummer 5403150. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen betalt av andelseier.

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, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller 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.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslers. Det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Borettslaget har som tidligere år gjennomført bytte av batterier og kontroll av røykvarslerne i boligene. Det er for øvrig brannslange tilgjengelig i alle leiligheter fra korridor.

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.

STYRETS ARBEID/INFORMASJON

Møtevirksomhet/-form.

Det ble avholdt 16 styremøter og 1 regnskapsmøte i 2009. 223 styresaker ble behandlet i løpet av virksomhetsåret 2009.

Det har videre vært avholdt diverse møter med byggekomiteen, hovedentreprenør, underentreprenør, fagkonsulenter, finansinstitusjoner og med vår juridiske rådgiver.

Det er også avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling den 21. april 2009.

Styret har lagt vekt på en klar arbeidsdeling mellom styret og driftskontor. Dette for å gi styret anledning til å arbeide med de større og viktige saker samt prinsipielle spørsmål og avgjørelser. Styret har valgt en delegert ledelsesform i forhold til driftskontoret – daglig leder, drifts-/prosjektsekretær og øvrige ansatte ved driftskontoret.

Informasjon.

Styret legger stor vekt på informasjonen til beboerne. De medier/organer som er aktuelle er rundskriv, styrets kvartalsrapport, Rehabiliteringsnytt og en rekke rettede info./miniskriv til beboerne. Sistnevnte gjelder både vanlige styresaker, men også innen pågående rehabiliteringarbeider er dette ofte benyttet.

I tillegg kommer TveitaVision og plakater og oppslag av ulik karakter.

I denne sammenheng må også nevnes at kommunikasjon, dialog og beboerservice er viktige elementer i vår samlede virksomhet. Det tenkes her på åpne møter med hhv. styret og Byggekomiteén (rehabiliteringsspørsmål). Avslutningsvis nevnes også Driftskontorets rolle i dette, der det gis løpende informasjon til beboerne, samt at driftsapparatets samlede servicetilbud stilles til beboernes disposisjon.

Rapport fra virksomheten.

Styret har holdt høyt fokus på oppfølging og kontroll av borettslagets økonomiske utvikling, driften, vedlikeholdet og den service vi yter overfor beboerne. Videre følges utvalgenes aktiviteter og arbeid opp for å gi best mulig forutsetninger for deres virke. Også klagesaker, søknader om brukeroverlating og nye andelseiere er sentrale fokusområder.

Mye av styrets tid og ressurser har vært lagt ned på prosjektkontroll og -styring i forbindelse med pågående rehabilitering. I 2009 startet våtromsrehabiliteringen også opp. Videreføringen av de store rehabiliteringsprosjektene har vært og vil fortsatt være

en hovedoppgave for styret. I løpet av perioden skal Nv.1. fullføres og fasadeprosjektet avsluttes. Våtromsprosjektet, som nevnt over, fortsetter i Nv.3.

I kommende periode vil utviklingen av utleielokalene, spesielt de som benyttes som barnehage, ha særlig oppmerksomhet. En konsulent arbeider med en plan for forbedringer og mulig ombygging.

Ellers planlegges en rekke tiltak som vil bli lagt på slutten av eller umiddelbart etterpå. I denne sammenheng kan nevnes: arbeidet med utbedring av garasjeanlegget (i underetasjen), grunnmurer og ringmurer, inngangspartier, vurdering av postkasseanlegg og callinganlegg med tanke på eventuell utskifting, samt utomhusarealene. Her vil sannsynligvis en landskapsarkitekt først utarbeide et forslag til fremtidig løsning før dette arbeidet sluttføres.

Videre er det nedlagt betydelig arbeid i forbindelse med energisparing (ENØK-prosjektet). Her er det etablert en egen prosjektorganisasjon og eksterne konsulenter engasjert. Det er utarbeidet forslag til en rekke mindre og enkelte store tiltak, dette for å oppnå et mer kostnadseffektivt driftsopplegg for oppvarmings- og varmtvannsanlegget vårt. Vi har søkt og fått innvilget støtte til slike tiltak fra ENOVA og Oslo kommune. Noen tiltak er iverksatt, bl.a. omlegging til bioolje. En viktig del av energiøkonomiserings tiltakene dreier seg om gjenvinning av energi fra ventilasjonsanleggenes avkastluft (over takene). Forslag om å installere et komplett gjenvinningsanlegg legges fram på årets generalforsamling.

HMS/Internkontroll har også vært viet tid og fokus. Planen er å etablere et komplett system for alle drifts- og anleggsområder i borettslaget. Alle lover og forskrifter skal følges. Næringslokalene vil også bli en del av dette. Tiltak er her iverksatt av hensyn til brannvern, og det arbeides også med planer om forbedret ventilasjonsanlegg ifm. blant annet Vassenga Barnehage. Alle kostnader i denne forbindelse forventes å bli dekket via utleiekontrakten.

Planene om utvidelse av parkeringsanlegget for Tveita Senter (rammesøknad) har gitt styret en utfordring. Byggestart er planlagt i løpet av 2010. Styret vil i denne sammenheng arbeide for å begrense utvidelsen mest mulig, og for å få det som bygges til å bli til minst mulig sjenanse for beboerne. Helst vil vi at hele tilbygget skjer under nåværende terrengnivå, og at hele anlegget gis en mest mulig parkmessig karakter.

Styret har iverksatt vedtak fra siste generalforsamling med installering av kameraovervåking i vestibyle, inn-/utgang garasjer for gående og på driftskontoret.

Energisamarbeidet med OBOS Forretningsbygg - Tveita senter – er oppsagt. I tråd med dette har denne leveransen fra borettslaget opphørt.

Det er utført løpende vedlikehold på heiser, med wireskifte på 4 heiser. Dette etter vanlig pålegg fra heiskontrollen. Øvrige anlegg har vært underlagt vanlig vedlikeholds-innsats. Vi kan for øvrig nevne at driftskontoret og styrerom ble påbegynt oppusset i slutten av 2009 og vil bli avsluttet i løpet av 1. kvartal 2010.

Styret har også hatt fokus på dueproblematikken. Vi har intensivert saneringer og innfangning av duer. Dette vil bli et fast innslag, da dette er den mest effektive måten å holde kontroll på bestanden. I tillegg vil vi videreutvikle avvisningssystemene våre –

både på tak og på flater hvor duene setter seg ned. Bruken av duenett i de øverste etasjene er under vurdering. I 2010 vil vi søke å gjennomføre eventuelle nye tiltak i samarbeid med OBOS Forretningsbygg – Tveita senter – og med Oslo kommune, Friluftsetaten.

Innbrudd i kjellerboder og i garasjene har vist et svært lavt omfang i 2009. Dette som følge av installasjon av kameraovervåking og vektertjeneste. Vektertjenesten v/G4S er sagt opp, noe som var en forutsetning for vedtaket.

Arbeidet med uteområdene har selvsagt vært vanskeliggjort på grunn av pågående rehabilitering. Som følge av dette har samarbeidet med Din Hage vært mer begrenset og dreid seg om nødvendig beskjæring av utvendige hekker og trær og innendørsbeplantning i resepsjonene jul og påske. Også sommerbeplantning i plantebassengene utenfor blokkene.

Det har vært mange tilfeller av tilgrising og gulv- og skrapeskader i forbindelse med inn- og utflytting og oppussing av leiligheter. Det samme gjelder heiser og vestibyle. Alt dette medfører betydelig ekstraarbeid for vårt personale. Også blomsterbrønnene i vestibylene har vært utsatt for tyveri av planter og hærverk ved flere tilfeller i 2009.

Styret minner om at alle beboere skal ha navneskilt på entrédører og postkasse. Skilt på postkasse skal inneholde bolignummer og fullt navn på beboere.

Borettslaget har nå kun én tjenestebolig (1005) igjen.

I 2009 har det vært innført elektronisk fakturabehandling. Dette for å ha en sikker kontroll med fakturastrømmen, effektivisering av arbeidet med fakturaer og kontroll med/bedring av likviditet.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD – EN HISTORISK OVERSIKT

1990 - 2006 Rehab / Større vedlikeholdsarbeider.

REHABILITERING/VEDLIKEHOLD Historisk oversikt:

- 1990 Taket i nr. 5 omtekket.
- 1990 Garasjeanlegget asfaltert.
- 1990 Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrom.
- 1990-91 Nytt styringssystem montert i heisene.
- 1991 Lavvolt lyspunkter montert i fellesarealene.
- 1991 Elektrodekjele montert.
- 1992 Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
- 1992-9 Rehabilitering av fasadene.
- 1994 Utskifting av fordelingsentraler, 6 stk.
- 1995 Utskifting av varmtvannsberedere + montering av veksle.
- 1996 Utskifting av fordampere i kjølerommene.
- 1996 Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget.
- 1997 Montering av nye ekspansjonstanker.
- 1998 Takomtekkning i nr. 1 og 3, samt brannseksjonering.
- 1999 To-veis kommunikasjon montert i heisene.
- 1999-00 Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisreper.

- 1999-00 Oppgradering av kabelnettet – stjernenett installert.
 2000 Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene.
 2000 Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
 2001 Rehabilitering av bad til våtromsnormen.
 2002 Fortsatt rehabilitering av bad til våtromsnormen.
 2003 Fortsatt rehabilitering av bad .
 2003 Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk.).
 2004 Fortsatt rehabilitering av bad (26 stk.).
 2005 Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
 2002 Omtekking av takene på tregarasjene.
 2005 Planlegging og forberedende arbeide vedr. rehabiliteringen.
 2006 Planlegging og forberedende arbeide vedr. rehabiliteringen.
 2006 Omtekking av taket over barnehagen utenfor nr. 5.
 2006 Prøverenskning av betongen i nr. 5
 2006 Rehabilitering av bad (28 stk.).
 2007 Membranlegging Nåkkves vei 5
 2008-09 Rehabilitering av fasader Nåkkves vei 5 og 3. Oppstart rehabilitering av våtrom Nåkkves vei 5. Videreføring av arbeider med membranlegging Nåkkves vei 5 og 3.

Ansatte.

Våre ansatte og hovedarbeidsoppgaver:

NAVN	STILLING	HOVEDARBEIDSOPPGAVER
Øyvind Raanås	Daglig leder – ansatt 2006	Daglig ledelse av driftskontoret og uteapparatet, styresekretær – forberedende/utførende saksbehandling, samt sekretær også i sammenheng med rehabiliteringsprosjekter.
Gro Evensen	Drifts-/prosjektsekr. – ansatt 2009 (80 %)	Sekretærfunksjon i forhold til daglig drift, samt bistår aktivt i relasjon til styre- og rehabiliteringssaker
Ola Ravnkleven	1. vaktmester, samt ansvarlig for Nv 1 – ansatt 1998	Koordinerer driften ute, samt fullt vaktmesteransvar også for Nv 1. Også ansvarlig for fellesoppgaver så som søppelhåndtering, gressklipping, snøbrøyting etc. Har også helgevakt – se nedenfor
Haydar Pakirci	Vaktmester – Nv 3 – ansatt 2004	Ansvarlig for alle vaktmesteroppgaver i Nv 3, samt fellesansvar s. s. søppelhåndtering, gressklipping, snøbrøyting etc.
Lars Thapper	Vaktmester – Nv 5 – ansatt 2007	Ansvarlig for alle vaktmesteroppgaver i Nv 5, samt fellesansvar s. s. søppelhåndtering, gressklipping, snøbrøyting etc.
Avigail Sholamit Ohana	Renholder – ansatt 2003	Fullt regjøringsansvar for alle blokkenes fellesområder og driftskontoret
Nevzeta Sehic	Renholder	Fullt regjøringsansvar for alle blokk-

	– ansatt 2004	enes fellesområder og driftskontoret
Jan Fredrik Nordby	Helgevakt – deltid – ansatt 1993	Formiddagsvakt lørdag- og søndag morgen/formiddag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising inngår også
Rune Nordby	Helgevakt – deltid – ansatt 1988	Formiddagsvakt lørdag- og søndag morgen/formiddag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising inngår også

Anm.: Tove Moe-Gumø fratradte sin stilling i april mnd. i 2009. For øvrig er alle uten tidsangivelse av stillingsbrøk i 100 % stilling.

Velferd.

Borettslaget har i 2009 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 2009 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.

Ledige andeler.

Antall ledigmeldte boliger i borettslaget i 2009 var 55.

Dugnader.

Vårdugnaden ble holdt over 2 dager, og kjellerydding 2 dager på våren og 2 dager på høsten. Vi takker aller beboerne som deltok.

STYREHONORAR OG FORDELING:

Styrets honorar er samlet kr. 346 900, - for perioden/per. år. Herunder er inkludert honorar til 1. varamedlem i styret, som møter fast, kr. 25 000, - .

Styrehonoraret (ekskl. honorar til 1. varamedlem) fordeler seg som følger:

Styreleder	45 %
Nestleder	19 %
Styremedlemmer	12 %

ØVRIGE HONORARER UTVALG/KOMITÉER:

UTVALG/KOMITÉ	HONORAR PER. MEDL. ÅR/PERIODE
Utvalg for seniorer, GPU og Utvalg for uteområder	Kr. 4 100, -
Valgkomitéen	Kr. 4 100, -
Byggekomité	Kr. 750, - per. møte under 3 timer og kr. 1 000, - per. møte over 3 timer

Oversikt over solgte andeler i 2009.

Størrelse	Antall	Lavest kjøpesum	Høyest kjøpesum	Snitt
1 roms	17	980'	1.490'	1.306'
2 roms	31	1.200'	1.700'	1.435'
3 roms	7	1.550'	1.950'	1.726'

RAPPORTER FRA KOMITEER OG UTVALG

Garasje- og parkeringsutvalget 2009 (GPU)

Innledningsvis er det riktig å peke på at GPU's arbeid er betydelig vanskeliggjort ved det pågående rehabiliteringsarbeidet i borettslaget. Dels skyldes det at entreprenør-enes biler parkerer ulegitimert på gjesteparkeringene, og dels har takreparasjonene i garasjene medført store utfordringer ved at tilgjengelige gjesteparkeringsplasser har vært satt under press.

Det forhøyede fokus, som ble lagt på løpende kontroller av gjesteparkeringene i 2008, ble videreført i 2009. Effekten av dette er som tidligere at flere andelseiere/ beboere har skaffet seg oblater, dette selvsagt i henhold til våre gjeldende parkeringsbestemmelser.

Vi har som kjent siden siste generalforsamling forsøkt å følge opp våre parkeringsbestemmelser ved hjelp av GPU- medlemmene og våre vaktmestere. Selv om det har vært nødvendig å akseptere ekstra belastninger med utgangspunkt i pågående rehabiliteringsarbeidet, har vi innsett at vi ikke har maktet å gi våre beboere og gjester akseptabel tilgang til ledige plasser – spesielt på dagtid. For å profesjonalisere den løpende parkeringskontrollen for gjesteparkeringen inngikk styret, med virkning fra 01.01.2010, avtale med City Park for å ivareta dette ansvaret for borettslaget. Vi har samtidig med denne avtaleinngåelsen oppgradert skiltingen og oppmontert nye skilter for City Parks håndhevelse av parkeringsbestemmelsene for kontrollområdet (gjesteparkeringene, samt videreføring av vår gjeldende samarbeidsavtale).

Med hensyn til kontroll av parkeringsbestemmelse i garasjene foretas dette som for tidligere år av GPU.

Per Gregersen har på nyåret i år valgt å trekke seg fra utvalget.

Velferdsutvalget for Seniorer 2009

Oversikt over aktiviteter i 2009:

TIDSPERIODE	AKTIVITET
30. mars 2009	Sammenkomst Idrettshuset. Foredragsholder (avlyst pga sykdom). Gjennomført lotteri Antall besøkende: 30
23. april 2009	Busstur til Sverige, Sandefjord – Strømstad. Antall deltakere: 34
18. juni 2009	I juni deltatt på et felles opplegg med Tveten gård med grilling og underholdning. Antall deltakere: 9
23. september 2009	Busstur til Sverige, Sandefjord – Strømstad. Antall deltakere: 22
28. oktober 2009	Sammenkomst Idrettshuset. Foredragsholder: Lokalhistoriker Karsten Sølve Nielsen. Antall besøkende: 29
09. desember 2009	Juletur Klækken hotell – Hønefoss. Antall deltakere: 31

Ovennevnte oversikt viser at aktivitetsnivået har vært i tråd med tidligere år.

For øvrig kan det opplyses om at Therese Zarecki trakk seg før oppstart i 2009. Deretter har Bjørg Imsland, Nåkkves vei 3, Bolig 12022, fungert.

Utvalg for uteområdene

I løpet av året har Din Hage oppfylt spesifiserte krav i henhold til det løpende samarbeid med ulike tiltak og aktiviteter.

I vestibylene er det foretatt vedlikehold og utskifting av grønne planter. I tillegg er det, som tidligere år, foretatt sesongtilpassede beplantninger av blomster til påske, sommer og jul.

På grunn av rehabiliteringen har områdene rundt blokkene våre vært en byggeplass det siste året. Det har derfor ikke vært noen grunn til å gjøre store investeringer til beplantning og annet arbeid utomhus. Mars 2010 begynner tilbakeføringen jordmasser over garasjelegget (mellom N.v.5 og N.v.3). Beplantning, legging av gressmatte og steinheller kommer på plass etter hvert. Det er felt tre store trær i alléen ned mot senteret. Etter anleggsgartneres utsagn var de syke og måtte felles.

VALGKOMITEEN

Valgkomiteen har lagt fram sin innstilling til årets generalforsamling innenfor fristen. Det har vært vanskelig å finne villige beboere til enkelte verv, spesielt i komiteene. Valgkomiteen sendte rundskriv til samtlige beboere for å be om forslag til styre- og utvalgsmember, og fikk kun fire tilbakemeldinger av de i alt 819 leilighetene. Kjersti Haraldsen og Karin Aasen har trukket seg fra komiteen.

ÅRSMELDING FRA BYGGEKOMITEEN

Rapport og regnskap 2009 – realisert i forhold til budsjett, samt budsjett for 2010.

Tveita Borettslag har selv oppnevnt sin egen Byggekomité, valgt av Generalforsamlingen. Komiteen behandler viktige oppgaver innenfor rehabilitering og legger frem rapporter og innstillinger direkte til styret. Byggekomiteen har sitt eget mandat, godkjent av styret.

Året har i hovedsak dreiet seg om følgende rehabiliteringsarbeider i Nåkkves vei 5:

- Betongrehabilitering/malararbeider/teglsten syd-/nordgavler
- Vinduer/balkongdør og etterisolering
- Innkapsling av brystningstopp/smijernsrekkverk.

I tillegg har det vært utført rehabiliteringsarbeider for våre utleielokaler hvor det er skiftet vinduer/dører etc. samt lagt nytt membrandekke i taket over Vassenga Barnehage. Membrandekke vil til våren/sommeren 2009 bli lagt videre over de øvrige utleielokaler og Driftskontor. Dette er nødvendig av hensyn til lekkasjeprosblematikk.

Malermester Thorendahl AS avd. Betong er prosjektets førende entreprenør og utfører alle betongutbedringer, murer- og malerarbeider, og er samtidig HMS-ansvarlig for prosjektet. Firmaet er behagelig å samarbeide med.

DVS-Entreprenør AS representerer Nordan AS, landets største leverandør innen vinduer og dører. DVS-Entreprenør AS har spesialisert seg på vindus-/balkongdør-rehabilitering i borettslag, og innehar spesialkompetanse både når det gjelder det faglige så vel som kontaktforhold med beboere. Vi har mottatt mange lovord om våre nye vinduer og balkongdører.

Primax AS er vår prosjekt-/byggeleder og har spesialkompetanse og bred erfaring på betongrehabilitering. Firmaet har lagt for dagen et godt styringsverktøy for prosjektet og gjennom ukentlige byggemøter med entreprenørene og borettslaget orientert om viktige beslutninger uke til uke.

Byggherremøter avholdes månedlig og tar for seg den økonomiske siden ved prosjektet.

Sett bort fra en del justeringer i oppstarten flyter prosjektet godt, og de økonomiske rammene holdes.

Våtromsrehabiliteringen startet opp etter en periode med utarbeidelse av anbudsokumentasjon og tilbudsinnhenting/-vurdering på vinteren/våren 2009. Selve rehabiliteringsarbeidet startet opp for fullt over sommerferien 2009.

Borettslaget valgte Norconsult AS som samarbeidspartner/leverandør av byggeledelsesoppdraget. Med hensyn til våtromsentreprise- kontrakten så ble den inngått med SansBygg AS. Totalentrepriseformen er valgt.

Det var ved årsskiftet ferdigstillet 104 bad.

Byggekomiteen har avholdt 22 møter i perioden. I tillegg kommer eksterne møter og "åpne møter" med beboerne på onsdager (kl. 10.00 – 11.00).

I følgende oversikt vises realiserte kostnader for rehabiliteringsprosjektene for 2009 – konto 1131, samt budsjett for henholdsvis 2009 og 2010:

REHABILITERINGSPROSJEKTER/ -KOSTNADER	Realisert 2009 i t. kr. (inkl. mva)	Budsjett 2009 i t. kr. (inkl. mva)	Budsjett 2010 i t. kr. (inkl. mva)
Primax AS (prosjekt-/byggeledelse – betong/vindusutsk./etterisoleringsrehabiliteringen)	3 960,7	1 927,4	1 980,0
Malermester Thorendahl AS (betong)	23 848,6	20 662,9	20 828,0
DVS-Entreprenør AS (vindusutsk./etterisolering)	38 031,0	32 051,3	35 037,0
Våtromsrehabilitering, anbud – forhandlinger entrpriser – produksjon m. m.	14 235,2	16 750,0	37 332,5
Membran/garasjetak	2 988,2	5 000,0	3 940,7
Konsulentkostnader, herunder juridisk bistand vedr. anbudsdokumentasjon/for anbudsdokumentasjon/forhandl./kontrakt	697,7	350,0	100,0
Annet – tillegg, vindskjermer, innglassinger, låsesystemer, renhold, tavler o. a.	2 394,0	5 389,8	3 000,0
Sum før finans-/lånekostnader	86 155,4	82 131,4	102 218,2
Finansieringskostnader:			
- rentekostnader	7749,4	7 741,3	9 908,0
- renteinntekter	2 367,2	2 367,9	
SUM	93 668,1	87 504,8	112 126,2

Kommentarer til ovennevnte:

Hovedårsakene til avviket mellom budsjetterte rehabiliteringskostnader i 2009 og de faktiske forbrukte skyldes følgende årsaker (kun de mest betydelige kommenteres):

- Fasadeprosjektets forholdsvis store avvik skyldes at periodiseringen er endret i forhold til opprinnelig budsjett. Dette gjelder hovedentreprisene. Når det gjelder PX Engineering AS' (tidligere Primax AS) kostnadsforbruk ut over budsjettet, så henger dette sammen med en rekke tilleggsordre knyttet til fasadeprosjektet, samt oppdrag knyttet til annen virksomhet, herunder prosjektering av våtromsrehabilitering, næringslokaler, garasjeanlegg, membrantekking over garasje, grøntanlegg, DAK og tilvalg for beboere (blomsterkasseholdere, flagg, innglassing, elektro etc.).
- Membran- prosjektet har ikke kunnet ha større arbeider pga. manglende adgang ifm. fasadeprosjektet

- Avviket vedr. vindskjermer og innglassinger skyldes periodisering (NB! innglassingskostnadene skal ikke berøre andelseiere som ikke hadde innglassinger fra før!).

BYGGEKOMITÉEN

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

RESULTAT

Årets resultat viser et underskudd på kr 42 958 534,- som fremkommer i resultatregnskapet, og skyldes i sin helhet planlagte/pågående rehabiliteringskostnader (driften ekskl. rehabiliteringskostnader viste et positivt resultat på kr. 6 348 683, mot budsjettet kr. 3 186 102, -). Dette foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 1 504 585,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 27 922 525,- mot budsjettet kr 27 712 802,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra utleie av basestasjoner.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 21 573 842,- mot budsjettet kr 24 526 700,-. Dette er kr. 2 952 858, - lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til varme-sentralens drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

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

LÅN

Borettslaget har ett lån i OBOS Finans til en fastrentesats 5,63% frem til 2013..

Lånet har avdragsfrihet i byggeperioden.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

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

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 2,1% til kr. 382 000, - .

MEDLEMSKONTINGENTEN

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

REVISJONSHONORARET

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

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 9 %. Denne økningen inkluderer dels 2,8 %- poeng økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på

håndverkstjenester og dels 6,2 %- poeng, som skyldes forholdsvis stor skademengde. Denne indeksoøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon som utgjør merøkningen ut over 2,8 % (nevnt foran).

STRØMPRISENE

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

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

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

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr –88 747 377,- og et årsresultat på kr –102 648 837,-.

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

Inntekts- og kostnadsoverslaget for 2010 viser fortsatt at borettslaget må lånefinansiere akkumulerte rehabiliteringskostnader, noe som er helt i tråd med foreliggende plan.

Styret forventer ikke økning av felleskostnadene for 2010.

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

Oslo, 16. Mars 2010
I styret for Tveita Borettslag

Thorbjørn Hansen /s/

Bjørn Solberg /s/

Ingar Elvenes /s/

Kjell Sørensen /s/

Wenche Nikolaysen /s/

Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag **Revisjonsberetning for 2009**

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på kr. 42 958 534. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god 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 ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i note 19.

Oslo, 24. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

315 TVEITA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		86 681 463	6 953 970	86 681 463	1 504 585
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-42 958 534	-23 048 720	-86 688 298	-102 648 837
Tilbakeføring av avskrivning	17	141 322	157 990	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	16	-42 206 149	-34 391 056	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	17	7 952	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-33 570	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	137 500 000	0	103 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-127 900	-490 721	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-85 176 879	79 727 493	-86 688 298	351 163
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		1 504 585	86 681 463	-6 835	1 855 748
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		12 004 714	93 989 336		
Kortsiktig gjeld		-10 500 130	-7 307 873		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		1 504 585	86 681 463		

315 - TVEITA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 578 004	26 075 467	27 362 802	29 096 196
Antenne anlegg		318 625	418 694	300 000	300 000
Andre inntekter	3	25 896	51 280	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		27 922 525	26 545 440	27 712 802	29 446 196
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 123 684	-3 152 623	-3 243 000	-3 285 000
Styrehonorar	5	-346 900	-330 000	-346 900	-354 200
Avskrivninger	17	-141 322	-157 990	-157 000	-157 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-18 068	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-67 000	-74 400	-61 300	-65 000
Forretningsførerhonorar		-374 100	-356 284	-375 000	-382 000
Konsulenthonorar	7	-232 628	-140 533	-250 000	-150 000
Kontingenter		-165 900	-164 900	-165 000	-166 000
Drift og vedlikehold	8	-3 192 340	-1 827 097	-4 000 000	-3 500 000
Forsikringer		-1 036 067	-962 641	-1 040 000	-1 200 000
Kommunale avgifter	9	-2 620 660	-2 572 564	-2 668 500	-2 803 000
Andre anlegg	10	-5 783 918	-6 938 397	-7 500 000	-5 470 000
Energi/ fyring	11	-948 010	-897 210	-1 300 000	-1 200 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 334 742	-1 079 879	-1 400 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	12	-2 194 071	-1 629 161	-2 000 000	-1 750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 573 842	-20 301 747	-24 526 700	-21 903 273
DRIFTSRESULTAT FØR REHAB:		6 348 683	6 243 693	3 186 102	7 542 923
REHABILITERINGSKOSTNADER:					
Kostnadsføring prosjekt	16	-43 949 237	-28 991 807	-82 131 400	-102 218 200
DRIFTSRESULTAT:		-37 600 552	-22 748 113	-78 945 298	-94 675 277
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 391 462	5 636 293	0	0
Finanskostnader	14	-7 749 444	-5 936 900	-7 743 000	-9 908 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 357 982	-300 607	-7 743 000	-9 908 000
ÅRSRESULTAT		-42 958 534	-23 048 720	-86 688 298	-104 583 277
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		28 337 058	23 048 720		
Udekket tap		14 621 476			

**315 - TVEITA BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	57 931 400	57 931 400
Rehabilitering	16	76 597 205	34 391 056
Tomt		1 107 907	1 107 907
Varige driftsmidler	17	373 428	489 132
SUM ANLEGGSMIDLER		136 009 940	93 919 495
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		16 250	21 584
Kortsiktige fordringer	18	80 792	71 219
Driftskonto i OBOS		3 077 296	1 006 691
Sparekonto i OBOS		8 830 376	92 889 843
SUM OMLØPSMIDLER		12 004 714	93 989 336
SUM EIENDELER		148 014 654	187 908 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Udekket tap	19	-14 621 475	28 337 058
SUM EGENKAPITAL		-14 539 675	28 418 858
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	137 500 000	137 627 900
Borettsinnskudd	21	14 554 200	14 554 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		152 054 200	152 182 100
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 845 549	4 769 912
Skyldig offentlig myndigheter	22	321 229	276 551
Påløpne renter		0	1 935 312
Annen kortsiktig gjeld	23	333 351	326 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 500 130	7 307 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		148 014 654	187 908 831
Pantstillelse	24	141 500 000	141 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.12.09/16.03.10
STYRET FOR TVEITA
BORETTSLAG

THORBJØRN HANSEN /s/

BJØRN SOLBERG /s/

INGAR ELVENES /s/

WENCHE NIKOLAYSEN /s/

KJELL SØRENSEN /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 818 632
Lokaler	759 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 578 004

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	4 266
Bodleie	4 200
Nøkkelsalg	17 430
SUM ANDRE INNTEKTER	25 896

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 517 185
Overtid	-215 064
Annen lønn, ikke feriepenger	-1 200
Lønn rengjøringshjelp	-613 406
Annen lønn	-3 450
Påløpne feriepenger	-347 272
Arbeidsgiveravgift	-513 578
Pensjonskostnader	-51 155
AFP - pensjon	1 230
Yrkesskadeforsikring	-11 400
Refusjon sykepenger	177 815
Gaver til ansatte	-21 652
Kantinekostnader	-33 978
Annonser stillinger	-48 355
Arbeidsklær	-1 856
Refusjoner fra andre selskaper	80 000
Andre personalkostnader	-3 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 123 684

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 8 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 2008/2009, og er på kr:	346 900
I tillegg har styret fått dekket andre kostnader for kr 33 713 jfr. note 12 (møtemat)	

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 937
OBOS	-14 613
OBOS Prosjekt AS	-3 000
Andre konsulentonorarer	-178 079
SUM KONSULENTHONORAR	-232 628

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-370 202
Drift/vedlikehold VVS	-823 619
Drift/vedlikehold elektro	-115 389
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-180 424
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-167 557
Drift/vedlikehold heisanlegg	-871 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 125
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-266 810
Drift/vedlikehold kjøleanlegg	-44 119
Drift/vedlikehold parker.anl.	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-139 911
Drift/vedlikehold avfallshåndteringsanlegg	-9 092
Kostnader leiligheter, lokaler	-61 841
Egenandel forsikring	-53 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 192 340

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 088 618
Feieavgift	-2 344
Renovasjonsavgift	-529 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 620 660

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Rep./vedlikehold	-321 759
Lønninger	-411 180
Olje	-2 746 068
Elektrisk energi	-2 304 912
SUM ANDRE ANLEGG	-5 783 918

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-948 010
SUM ENERGI / FYRING	-948 010

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 800
Container	-142 578
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 563
Diverse leiekostnader/leasing	-37 904
Verktøy og redskaper	-20 368
Telefon-/kontormaskiner	-64 843
Driftsmateriell	-90 507
Lyspærer og sikringer	-34 469
Vaktmestertjenester	-83 813
Renhold ved firmaer	-85 359
Snørydding/gressklipping	-19 813
Andre fremmede tjenester	-702 821
Kontor- og datarekvisita	-286 602
Trykksaker	-34 570
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 419
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 713
Andre kontorkostnader	-24 986
Telefon/bredbånd	-75 513
Porto	-48 954
Drivstoff biler, maskiner osv	-7 138
Vedlikehold biler/maskiner osv	-237 360
Forsikringer, avgifter biler	-3 435
Bank- og kortgebyr	-8 746
Velferdskostnader	-90 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 194 071

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	5 394
Renter bank	2 386 068
SUM FINANSINNTEKTER	2 391 462

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS 1OB956	-7 741 248
OBOS 3OB940	-1 294
Oppbevaringsgebyr	-3 272
Andre rentekostnader	-3 630
SUM FINANSKOSTNADER	-7 749 444

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
SUM BYGNINGER	57 931 400

Tomten ble 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**REHABILITERING**

	Tot. kostn 2006-2009	Tot. kostn 2006- 2008	Årets kostn 2009
Arkitekthonorar	4 063	4 063	0
Byggetekn.kons.honorar		2 883	
	2 933 664	946	49 718
V.V.S. kons.honorar	1 001 125	144 789	856 336
Prosjektledelse	359 490	359 490	0
Andre konsulent honorar	728 095	503 037	225 059
Byggeledelse		2 875	
	6 836 104	365	3 960 739
Byggestyret	313 850	83 050	230 800
Administrasjon	93 400	13 400	80 000
Kopieringsutgifter	3 786	3 786	0
Bygningsgebyr	90 113	0	90 113
Andre gebyrer	5 440	5 440	0
Andre kostnader	50 741	38 268	12 473
Hovedentreprenør I		32 450	
	70 481 228	219	38 031 009
Hovedentreprenør II	49 702 954	25 854	23 848 618

		336	
Hovedentreprenør III	13 378 962	0	13 378 962
Parkeringshus	16 281	7 000	9 281
Andre byggeentrepriser	2 697 925	503 155	2 194 770
Andre	17 000	17 000	0
Diverse entrepriser	112 527	23 577	88 950
V.V.S arbeider	610 333	610 333	0
Anleggsgartner		1 659	
	4 648 188	953	2 988 235
Andre kostn.innredn.el.utstyr	264 732	154 407	110 325
Sum totale kostnader	154 349 999	68 194 614	86 155 386
Kostnadsføring prosjekt 2006		-2 532 473	
	-2 532 473	473	
Kostnadsføring prosjekt 2007		-2 279 277	
	-2 279 277	277	
Kostnadsføring prosjekt 2008		-28 991 807	
	-28 991 807	807	
Kostnadsføring prosjekt 2009		0	-43 949 237
	76 597 205	34 391 056	42 206 149
BALANSEFØRT			

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Kostpris		79 440	
Avskrevet tidligere		-79 439	
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007		185 625	
Avskrevet tidligere		-53 036	
Avskrevet i år		-26 518	
			106 071
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 2007		32 985	
Avgang 2009		-7 952	
Avskrevet tidligere		-21 990	
Avskrevet i år		-3 042	
			1
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 tidligere		-	
		215	
		438	
Avskrevet i år		-13	
		535	
			40 611
Snøfreser nr.2			
Tilgang 2007		116	
		250	
Avskrevet tidligere		-33	
		214	
Avskrevet i år		-16	
		607	

		66 429
Snøfreser nr.3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet i år	-6 714	
		26 856
Snøfreser		
Tilgang 2004	27 001	
Avskrevet tidligere	-27 000	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 1999	602 700	
Avskrevet tidligere	-482	
	160	
Avskrevet i år	-60 270	
		60 270
Avfallskomprimator		
Tilgang 2004	146 358	
Avskrevet tidligere	-58 543	
Avskrevet i år	-14 636	
		73 179
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		373 428

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		70 792
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		10 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		80 792

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Låneavdelingen

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,45%, løpetid 10 år

Opprinnelig 1999	-4 000	
	000	
Nedbetalt tidligere	3 872	
	100	
Nedbetalt i år	127 900	

0

OBOS

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.02.2013

Renter 31.12.09: 5,63%, løpetid 45 år, avdragsfritt til 2013

Opprinnelig 2008

-137 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-137 500

000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-137 500****000****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969

-14 554

200

SUM BORETTSINNSKUDD**-14 554****200****NOTE: 22****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-189 034

Skyldig arbeidsgiveravgift

-132 195

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-321 229****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-333 351

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-333 351****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 152 054 200,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009

en bokført verdi på kr. 132 275 566,-.

4. **GODTGJØRELSER - PUNKT 4 PÅ DAGSORDNEN **)**

- A) Styret foreslår honoraret øket med konsumprisindeks til 328 700, - per år/periode (+ 2,1 %).
- B) Revisjonshonorar foreslås som fakturert for 2009 kr. 12 500,-.
- C) Honorar til utvalgsmedlemmer foreslås å bli regulert med konsumprisindeks – 2,1 % - til kr. 4 200, - per. Utvalgsmedlem. Det foreslås videre at leder for hhv. Utvalg for Seniorer, Utvalg for Uteområder og GPU mottar et tillegg på kr. 2 000, - for ledervervet. Alle honorarer nevnt under dette punktet gjelder per periode/år.
- D) Honorar til 1. varamedlem til styret foreslås regulert med konsumprisindeks – 2,1 % - til kr. 25 500, - per. år/periode.

**) Alle prosentpåslag er avrundet til nærmeste 100 kr.

FORSLAG – PUNKT 5 PÅ DAGSORDNEN

FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRETS GENERALFORSAMLING:

A. Dagfinn Slettum, Bolig 06027

DRIFTSKONTOR ÅPENT OM KVELDEN

Driftskontoret må ha åpent én kveld i uken da det er mange nye som har flyttet inn, og jobber om dagen og ikke får den hjelp de trenger. Forslagsvis i tidsrommet: 17.00 – 19.00

STYRETS INNSTILLING

Forslaget medfører ekstra belastninger for driftskontoret som for tiden er sterkt presset som følge av de omfattende rehabiliteringsarbeidene, og det medfører ikke ubetydelige ekstra kostnader for borettslaget. Styret anser at nåværende service er tilstrekkelig og støtter ikke forslaget.

B. Dagfinn Slettum, Bolig 06027

PARKERING AV PRIVATBIL PÅ PARKERINGSPLASS FOR STORE BILER

Vedr. nytt parkeringssystem. Vi som har blått oblat må få anledning til å parkere på parkeringsplassen for store biler. Når vi kommer hjem f. eks. sent på kvelden da er det oftest ikke ledige plasser å oppdrive. Skiltingen må selv-sagt endres hvis forslaget vedtas av GF (gjelder bl. a. "biler større enn 4,5 m.).

STYRETS INNSTILLING

Styret viser til de planene som foreligger om utvidet parkeringsanlegg for senteret. I den forbindelse blir det nye forhandlinger også om de avtalene vi har med senteret om P-plasser for borettslaget. Vi må avvente slike avklaringer før vi ev. endrer bestemmelsene. Vi vil for øvrig bemerke at det nye vaktssystemet for P-plassene har medført bedre tilgjengelighet. Styret støtter følgelig ikke forslaget.

C. Anna Marie Beskow, Bolig 12028

ENDRING/ØKNING AV VASKETIDER

Endringsforslag Husordens- reglenes punkt 6 – vedr. vaskeribestemmelsene:

- a. Vasketid for de fem første dagene i uken utvides med én time fra kl. 20.00 til 21.00, i praksis så vil siste vaskeperiode på ettermiddag/kveld bli fra kl. 16.00 – 21.00.
- b. Det åpnes for bruk av vaskeriet på søndag, innenfor det samme tidsrom som for lørdagene.

STYRETS INNSTILLING

Begrensingene i vasketider er innført av hensyn til de ulempene bruken av vaskeriene har for de nærmeste naboene. Av den grunn vil styret ikke støtte forslaget om utvidede vasketider.

D. Tveita Borettslag v/styret

KLARGJØRING AV VEDLIKEHOLDSANSVAR FOR SENTRALVARMESYSTEMET I LEILIGHETER – MELLOM BORETTSLAG OG ANDELSEIER (VEDTEKSENDRING

TBRLs styre ønsker å foreta endring av vedtektenes punkt 6/7 (6.1.10 og 7.2) når det gjelder hhv. borettslagets og den enkelte andelseiers ansvar og plikt for vedlikehold av radiatorer-/varmesystemets røropplegg i boligen. Dette fordi det i stor grad er fellesopplegg og krever fagkyndig vedlikehold.

I tråd med ovennevnte klare behov og ønske har styret i Tveita Borettslag, etter en samlet vurdering, kommet frem til at den beste løsningen på saken er å endre på våre vedtekter med hensyn til vedlikeholdsplikten for hhv. borettslaget og andelseier.

Forslaget er som følger:

VEDTEKTER FOR TVEITA BORETTSLAG

(Andelseiers vedlikeholdsplikt)

Punkt 6.1.10 (Teksten erstatter hele tidligere punkt 6.1.10)

Andelseier skal melde fra om alle skader og lekkasjer på radiator med kran og pakk-boks. Andelseier er ansvarlig for skader andelseier forvolder ved inngrep i sentral-fyringssystemet, hærverk eller uforsvarlig bruk av radiatorene.

(Borettslagets vedlikeholdsplikt)

Punkt 7.2 (Teksten erstatter hele tidligere punkt 7.2)

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

Borettslaget er også ansvarlig for sentralfyringssystemet med rørstammer, grenrør, radiatorer med kran og pakkboks. Borettslaget utfører og koordinerer vedlikeholdet.

STYRETS INNSTILLING

Ansvarsforholdet ønskes endret fordi varmeanlegget er til stor del fellesanlegg og ikke egnet til enkeltvis vedlikeholdsmessige inngrep. Derfor foreslås dette ivaretatt av borettslaget. Ved større inngrep må eksterne fagfolk engasjeres. Styret ønsker med forslaget å sikre en mest mulig faglig forsvarlig gjennomføring av nødvendige reparasjoner.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Styreleder for ett år:**

Thorbjørn Hansen

Nåkkvesv. 5. Bolig 13015

B. Styremedlemmer for 2 år:

Bjørn Solberg

Nåkkvesv. 5. Bolig 08021

Berit Kraft

Nåkkvesv. 5. Bolig 07012

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kjell Sørensen

Nåkkvesv. 3. Bolig 10040

Wenche Nikolaysen

Nåkkvesv. 1. Bolig 03047

C. Varamedlemmer til styret for 1 år:

1. Anna Beskow

Nåkkvesv. 3. Bolig 12028

2. Urszula Ewa Kuziola

Nåkkvesv. 5. Bolig 07017

3. Mette Irene Martinsen

Nåkkvesv. 3. Bolig 07027

4. Ingar Elvenes

Nåkkvesv. 1. Bolig 09057

D. Valgkomité for 1 år:

Daghild Trodal

Nåkkvesv. 3. Bolig 11030

Knut Martin Ohlgren

Nåkkvesv. 5. Bolig 01019

Angelika Melhuus

Nåkkvesv. 5. Bolig 13015

Varamedlem:

Sverre Hjorthaug

Nåkkvesv. 1. Bolig 12063

E. Delegert til Obos generalforsamling:

Wenche Nikolaysen

Bjørn Solberg

Vara for delegert til Obos generalforsamling:

Berit Kraft

Kjell Sørensen

F. Garasje/parkeringsutvalget (GPU)

Odd Erik Dahl

Nåkkvesv. 3. Bolig 04026

Charles Pettersen

Nåkkvesv. 5. Bolig 06009

G. Velferdsutvalget for seniorer:

Björg Knausen

Nåkkvesv. 5. Bolig 07005

Marie Hysjulien Hagen

Nåkkvesv. 1. Bolig 09061

Björg Imsland

Nåkkvesv. 3. Bolig 12022

Varamedlem:

Turid Heivang

Nåkkvesv. 5. Bolig 08021

H. Utvalget for utearealer og grøntanlegg:

Angelika Melhuus

Nåkkvesv. 5. Bolig 13015

Björg Knausen

Nåkkvesv. 5. Bolig 07005

Else Kjølén

Nåkkvesv. 5. Bolig 07010

I. Byggekomiteen:

Bjørn Solberg, leder

Kjell Sørensen

Per Olav Andersen

Varamedlem:

Odd-Thore Olsen

Nåkkvesv. 5. Bolig 08021

Nåkkvesv. 3. Bolig 10040

Nåkkvesv. 5. Bolig 07011

Nåkkvesv. 3. Bolig 10023

VALGKOMITEEN

Angelika Melhuus og Sverre Hjorthaug