

Kjære beboer!

Dette er innkallingen til årets generalforsamling. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

Vi ønsker deg velkommen til årets generalforsamling som avholdes:

Onsdag 27. april – 2011 - kl. 18.00 i matsalen på Tveita 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 en 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
onsdag 27.april 2011 kl. 18.00 i matsalen, Tveita 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 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Disponering av årets resultat

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 til Garasje- og parkeringsutvalg (GPU) for 1 år
- G) Valg til Velferdsutvalg for Seniorer for 1 år
- H) Valg til utvalg for Utearealer og grønntanlegg for 1 år
- I) Valg av ordinære medlemmer til Byggekomiteen og 1 varamedlem for 1 år

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Honorar til 1. varamedlem til styret.
- C) Honorar til utvalgs- og komitemedlemmer
- D) Revisor

Forslag er tatt inn bak i Årsrapporten

5. FORSLAG FRA BEBOERE

- A) El- kontakter for biloppvarming
- B) Åpning av inngangsdører i vestibylene mot vest
- C) Møterett for 2. varamedlem i styret
- D) Forslag fra beboer Tor Arne Mosfjeld om utvidelse av nåværende GET-avtale

Forslag med styrets innstilling er tatt inn bakerst i Årsrapporten.

6. FORSLAG FRA STYRET - ØKONOMI REHABILITERING OG NYE PROSJEKTER

Grunnet ytterligere finansieringsbehov, knyttet til dels pågående rehabilitering og ENØK- prosjektet, og dels forslag om gjennomføring av tre nye prosjekter, vil styret be generalforsamlingen om utvidet låneramme. I styrets presentasjon av saken vil det først bli gitt en bred redegjørelse for siste prosjektstatus (fremdrift og økonomi) og dernest en gjennomgåelse av de nye prosjektene, som er aktuelle.

Det vil også under styrets presentasjon bli redegjort for økonomisk analyse som viser finansieringsbehovet, enkeltvis og samlet med konsekvenser for felleskost eller husleie.

Følgende forslag vil bli fremlagt for vedtak:

- A) Rehabilitering av garasjelegget innvendig
- B) Utskifting av heiser
- C) Utvidelse av barnehagen
- D) Økt låneramme.

Det vil altså under generalforsamlingsmøtet bli redegjort for hvert enkelt prosjekt – både med teknisk beskrivelse og økonomiske konsekvenser.

Forslag med styrets innstilling er tatt inn bakerst i Årsrapporten.

Saksdokumentasjon vil bli utsendt separat i god tid før generalforsamlingen.

Oslo, 22. mars 2011
Styret i Tveita Borettslag

Thorbjørn Hansen /s/

Bjørn Solberg /s/

Berit Kraft /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 spørrene 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 lodd-trekning (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.

TILLITSVALGTE/UTVALG I 2010

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Thorbjørn Hansen	Nåkkves vei 5
Nestleder	Bjørn Solberg	Nåkkves Vei 5
Medlem	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5
Medlem	Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3
Medlem	Wenche Nikolaysen	Nåkkves Vei 1

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Ingar Elvenes	Nåkkves Vei 1
Varamedlem	Anna Marie Beskow	Nåkkves Vei 3
Varamedlem	Urszula Ewa Kuziola	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Mette Irene Martinsen	Nåkkves Vei 3

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Wenche Nikolaysen	Nåkkves Vei 1
Delegert OBOS generalforsamling	Bjørn Solberg	Nåkkves Vei 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3

VALGKOMITEEN

Leder	Jan Erik Nordby	Nåkkves Vei 3
Medlem	Knut Martin Ohlgren	Nåkkves Vei 5
Medlem	Karin Aasen	Nåkkves Vei 5
Medlem	Sverre Hjorthaug (vara)	Nåkkves Vei 1
Medlem	Kjersti Haraldsen (vara)	Nåkkves Vei 1

BYGGEKOMITÉEN

Leder	Bjørn Solberg, leder	Nåkkves Vei 5
Medlem	Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3
Medlem	Per Olav Andersen	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Odd-Thore Olsen	Nåkkves Vei 3

GARASJE- OG PARKERINGSUTVALG (GPU)

Leder	Odd Erik Dahl	Nåkkves Vei 3
Medlem	Charles Pettersen	Nåkkves Vei 5

VELFERDUTVALG FOR SENIORER

Medlem	Björg Knausen	Nåkkves Vei 5
Medlem	Marie Hysjulien Hagen	Nåkkves Vei 1
Medlem	Björg Imsland	Nåkkves Vei 3
Medlem	Turid Heivang	Nåkkves Vei 5

UTVALG FOR UTEAREALER OG GRØNTANLEGG

Leder	Angelika Melhuus	Nåkkves Vei 5
Medlem	Björg Knausen	Nåkkves Vei 5
Medlem	Else Kjølén	Nåkkves Vei 5

ÅRSBERETNING FOR 2010

STYRETS ARBEID

Ansvars og myndighetsforhold

Styret arbeider etter de retningslinjer som er vedtatt for styrearbeidet i borettslaget, innen rammen av lover, vedtekter og husordensregler, samt vedtak på Generalforsamlinger. Komiteer og utvalg behandler saker innen rammen av sitt formål, vedtatte tiltak og retningslinjer og innen sine budsjetter, og innstiller overfor styret. Styreleder representerer styret og samarbeider med daglig leder om oppfølgingen og gjennomføringen av vedtakene, samt utarbeider forslag og innstillinger til styret. Videre har daglig leder ansvar og myndighet i henhold til stillingsinstruks. I hovedsak regulerer instruksen daglig leders ledelsesmessige ansvar og myndighet til å lede/videreutvikle driften og forvalte anleggsressursene på den best økonomiske måten, i henhold til denne. Det tilligger stillingen budsjettansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende drift, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

Virksomheten i 2010

Det ble avholdt 16 styremøter og behandlet 115 saker i 2010.

Det har videre vært avholdt ett beboermøte om ENØK – tiltak, og ett møte med alle valgte tillitspersoner i borettslaget der det ble redegjort for den løpende drift og resultatutviklingen i borettslaget i løpet av driftsåret 2010. I tillegg ble det orientert om status og videre fremdrift for henholdsvis rehabiliterings- og ENØK- prosjektet, samt den økonomiske utvikling i denne sammenheng.

I det følgende vil styret redegjøre for de viktigste og prioriterte saker i løpet av driftsåret 2010.

Rehabiliteringsprosjektene

Mye av styrets arbeid har dreiet seg om våre store rehabiliteringsprosjekter. De er faste innslag på alle styremøter, og vi får månedlige rapporter om status og videre fremdrift og om den økonomiske utviklingen. Dette for å eventuelt å treffe vedtak om eventuelle korrigerings tiltak, som måtte anses nødvendig. Prosjektene har imidlertid fulgt avtalt framdrift, og har etter styrets mening beskjedne merkostnader og overskridelser. Arbeidene er i hovedsak utført i henhold til avtalt standard.

Fasadeprosjektet ble i løpet av 2010 nesten fullført og ventes avsluttet våren/for sommeren 2011.

Våtromsprosjektet er kommet omtrentlig halvveis i fremdriften.

Reklamasjoner er blitt fulgt opp med et meget sterkt fokus fra både styrets og byggekomiteens side, men tar beklageligvis av og til urimelig lang tid, og krever mye av begge. I denne anledning har det vært nødvendig fra borettslagets side å be om

nødvendige innskjerpinger for både fasade- og våtromsprosjektene. I relasjon til reklamasjoner er det ikke til å legge skjul på at reklamasjonsarbeidene med maling av "kassene" i Nkv.5 (fasadeprojektet) ble særskilt utfordrende. Arbeidene tok urimelig lang tid, tross gjentatte purringer. Borettslaget ble imidlertid ikke påført ekstra kostnader av denne grunnen, men beklageligvis ble det en uforholdsmessig stor belastning for beboerne i Nåkkves Vei 5.

I våtromsprosjektet vil vi trekke frem flere saker som dreide seg om å tolke retningslinjene gitt av generalforsamlingen om kostnadsfordelingen i bad som tidligere er rehabilitert. Hver enkelt sak er grundig behandlet.

I fasadeprojektet ble også brystningene rundt garasjeanlegget rehabilitert og malt, noe som forutsatte en omfattende beskjæring av beplantningen på hver side.

Tekking av garasjetaket ble fullført i området fram til Nåkkves Vei 3. Jordmasser og plener ble tilbakeført i samsvar med planer utarbeidet av Utvalg for utearealer og grønntanlegg. Etter forslag fra dette utvalget søkte vi Husbanken om midler til utomhusanlegget og fikk innvilget 1,8 mill kr. Dette bidraget gav oss muligheten til å etablere utearealer og grønntanlegg som beriker miljøet på Tveita.

I tillegg til vedtatte prosjekter har styret fått utarbeidet forslag til rehabilitering av garasjeanlegget innvendig og forslag til utvidelse av barnehagen i samarbeid med Oslo kommune. Disse prosjektene skal behandles som egen sak på generalforsamlingen.

Dokumentasjon av bygninger og anlegg er viktig for videre drift og vedlikehold, og for å tilsikre en optimal forvaltning av våre anleggsressurser. Dette ikke minst for å opprettholde og videreutvikle verdiene i borettslaget og å gjøre vårt borettslag attraktivt, for eksempel i forbindelse med avhendelse av boligen. Som ledd i dette har styret fått utarbeidet tegninger elektronisk (DAK) og har under etablering et system for forebyggende vedlikehold. I denne sammenheng legges det også vekt på at Internkontroll- og Helse Miljø og Sikkerhets- forskriftene skal overholdes. Det kan nevnes her at det også i løpet av kommende driftsår vil pågå tiltak innen disse områder.

Energiøkonomisering

En hovedsak under hele driftsåret 2010 har vært arbeidet med energisparing (ENØK-prosjektet). En omfattende prosjektbeskrivelse ble utarbeidet og kvalitetssikret, for så å bli lagt fram på et beboermøte. Det er fra tidligere søkt og fått innvilget støtte til slike tiltak fra ENOVA og Oslo kommune.

Noen tiltak ble iverksatt før generalforsamlingen 2010. Dette var av mer vedlikeholds-/oppgraderingsmessig karakter. Det viktigste tiltaket i denne sammenheng var omleggingen til bio- oljefyring.

På generalforsamling 2010 ble det enstemmig besluttet å gjennomføre hele prosjektet. Fra borettslaget ble prosjektet ledet av en komité bestående av styreleder, 1.varamedlem til styret, og daglig leder.

I driftsåret har hovedarbeidet vært knyttet til gjenvinning av energi fra ventilasjonsanleggene, samt nytt sentralisert driftsanlegg (SD-anlegg), der hele varmesystemet kan kontrolleres og styres fra en dataskjerm/PC. Byggeledelse, varmepumpeleverandør og øvrige entreprenører ble valgt etter anbud. Arbeidet er kommet langt, og ventes fullført 1.kvartal 2011.

Styret har store forventninger til dette prosjektet da dette vil være et meget viktig bidrag til å effektivisere vår drift – nemlig å bidra til optimalt felleskost-/husleienivå på kort og lang sikt.

Nytt garasjebygg for Tveita Senter

I forbindelse med nabovarsel skrev styret en rekke innsigelser til søknad om rammetillatelse for nytt garasjeanlegg. Det har i denne sammenheng vært avholdt møter med ledelsen i OBOS Forretningsbygg, flere av de på styrets initiativ. Løfter om medvirkning i det videre planarbeidet, blant annet basert på våre innsigelser, er dessverre ikke fulgt opp. I desember fikk vi derimot brev om igangsettelse av arbeidene, og forslag om møte for å drøfte gjennomføringen av arbeidet. Styret har imidlertid oppnådd å få en konstruktiv dialog i gang for forsøke å påvirke særlig de aller viktigste berøringspunkter i forhold til våre beboere. Eksempler på dette er forhold under byggeperioden som berører våre vaktmesteres løpende arbeid og særlig for beboernes alternative gangveier til og fra senteret, inklusive lysforhold og strøing for å nevne de viktigste forholdene. Å finne alternativ parkeringsplass for store biler, samt plassering av rigg ved varmesentralen har også vært sentrale temaer.

Når det gjelder ferdig bygget parkeringsanlegg, så har det vært fremmet krav fra borettslagets side om flere sentrale forhold. Nevnes kan blant annet inn-/utkjøring til/fra gårdsplanets parkeringsplass (Wilhelm Stenersens vei), endelige løsning for gangveier til og fra våre blokker i forhold til senteret, samlet belynings- og beplantningsplan. Herunder har det vært viktig for styret å forsøke å skjerme beboerne mest mulig.

Andre viktige og prioriterte saker

Styret har i henhold til styrets ansvar og plikter holdt høyt fokus på borettslagets økonomiske utvikling, drift/vedlikehold og service i borettslaget og overfor andelseierne.

Det har vært lagt vekt på å tilrettelegge for at alle våre utvalg får gode og ryddige arbeidsvilkår for sine aktiviteter og arbeider.

Det er foretatt to nyansettelser. En av vaktmestrene valgte å fratre, og er erstattet. Daglig leder valgte å bli pensjonist, og erstatter er ansatt (med tiltredelse 1. februar 2011). Se ellers mer utfyllende informasjon i oversikten over ansatte – side 13 i Årsrapporten.

Vi har inngått fornyet kontrakt med én av våre nåværende leietakere og inngått ny leiekontrakt på ledig lokale med én av våre nåværende leietakere som dermed har utvidet sitt leieareal. I begge disse kontraktsforhold er leiepris basert på nylig

gjennomført markedstakst, og Huseiernes Landsforbunds anbefalte kontraktsformular er benyttet. Begge leietakerne har for øvrig akseptert borettslagets vilkår og premisser fullt ut.

Det er videre installert nytt låsesystem til garasjelegget, med tilrettelegging for det samme også for inngangsdørene. Dette har vært nødvendig av hensyn til betydelig utvanning av vårt nøkkelsystem gjennom mange år og dermed et tiltak til å sikre oss mot ulovlig adgang til våre garasjer, blokker og/eller leiligheter.

Borettslaget har fått pålegg om å utbedre heisene i henhold til nye forskrifter. Disse påleggene gjelder for 2011. I tillegg er heisene nedslitte slik at de løpende årlige vedlikeholdskostnader ikke lenger er regningssvarende. Herav bør nevnes at en del av reservedelstilgangen er begrenset på grunn av elde. Dette bidrar også til høyere årlige vedlikeholdskostnader enn vanlig. Vi engasjerte en konsulent som utredet og kostnadsberegnet ulike tiltak.

Oppussing av driftskontoret og styrerom, samt varmesentralen er gjennomført. Arbeidene ble så vidt påbegynt helt i slutten av 2009 og er fullført i 2010.

Det er i løpet av året innført et system med elektronisk fakturakontroll/-behandling. Systemet er såpass nytt at det kreves ytterligere forbedringer for at det skal fungere fullt ut tilfredsstillende. Samlet sett er hovedeffektene bedre oversikt, raskere tilgang for kontroll og analyser. Målet er å effektivisere likviditetsstyringen og foreta remitteringer i henhold til forfalls- og kredittid. Det arbeides videre med å få maksimal effekt ut av systemet.

Styret har også i dette driftsåret hatt høyt fokus på dueproblemene. Vi har ytterligere intensivert saneringer og innfangning av duer i forhold til tidligere år. Dette vil bli et fast innslag da dette er den mest effektive måten å holde kontroll på bestanden.

Innbrudd i kjellerboder har ikke forkommet i særlig grad. Dette skyldes hovedsakelig rutinen med låsing av boder på natten i kombinasjon med installasjon av kameraovervåkning.

Det har dessverre fortsatt vært flere tyverier i garasjene der det har vært innbrudd i biler med tilhørende skader, en motorsykkel er stjålet og en motorsykkel er forsøkt stjålet. Vi håper at utskifting av låsesystemet vil bidra til en betydelig bedring og aller helst opphør. Forannevnte i kombinasjon med kameraovervåkingen håper vi samlet sett vil gi tilstrekkelig og nødvendig innbruddssikring i garasjene.

Vi har dessverre vært utsatt for tagging på enkelte deler av vår bygningsmasse. I utgangspunktet kan vi ikke gjøre mye mer enn å forsøke å fjerne taggingen og/eller male over.

Det ble ved inngangen av 2010 innført parkeringskontroll av et firma. Styret er av den oppfatning at misbruket av våre gjesteparkeringsplasser har blitt redusert til et absolutt minimum. På slutten av driftsåret opplevet vi at firmaet gikk konkurs. Styret har valgt å videreføre ordningen og har inngått ny avtale med firmaet First Park.

Ordinært vedlikehold av uteområdene har vært begrenset som følge av pågående rehabilitering. I samarbeid med Din Hage har vi foretatt beskjæring av utvendige

hekker og trær. Videre er det gjennomført innendørs beplantning i resepsjonene til jul og påske, samt plantning i plantebasseng utenfor blokkene om sommeren. Det har dessverre vært stjålet planter fra bassengene i vestibylene. Det ble startet tiltak for å utvide kameraovervåkingen i vestibylene som preventive tiltak. Dette vil først bli realisert i 2011.

Avslutningsvis kan det nevnes at vi har bistått andelseierne med hensyn til frem-skaffelse av p-/boligareal og utfylling av skjema til likningsmyndighetene for ileggelse av boligslett (ny ordning).

Fremtidsutsikter

Styret vil i kommende år arbeide med en rekke saker. I de følgende avsnitt nevnes de viktigste.

Fasadeprojektet fullføres i 2011. Styret vil legg vekt på å sikre at alt arbeid er gjennomført i henhold til beskrivelser, standarder, og at det økonomiske sluttoppgjøret blir avsluttet på en tilfredsstillende måte.

Våtromsprojektet fullføres i Nåkkves Vei 3 og fortsetter i Nåkkves Vei 1 ut på høsten 2011, og vil videre forsette frem til sommeren 2012, da det projektet avsluttes. Styret vil fortsatt følge nøye med i den løpende status og fremdrift, samt ha fokus på den økonomiske utviklingen i forhold til budsjett/prognose. Det vil også bli forlangt en tilfredsstillende rapportering om antall innmeldte reklamasjoner, hva det dreier seg om og når utbedring vil bli slutført.

En annen viktig oppgave vil være å videreføre arbeidet med uteområdene. Dette kreves ikke minst for å få utbetalt støttebidraget på 1,8 millioner kr. i henhold til søknaden til Husbanken. En samlet plan for uteområder med beplantning, plener, fellesområder, lekeplass etc. vil etter styrets oppfatning sette en fin krone på verket – etter at alle rehabiliteringsarbeidene avsluttes.

Med forbehold om generalforsamlingens tilslutning, vil heisutskifting og videre planer for utvidelse av barnehagen bli viktige oppgaver framover. Det samme gjelder garasjerehabilitering og oppgradering av inngangspartiene.

I energiøkonomiseringsprosjektet planlegges det nå et trinn to, som vil medføre anskaffelse og installasjon av nye konvensjonelle varmpumper for restutnyttelse av gjenvunnet varme fra luft over tak (fra leiligheter og vaskerier), som igjen skal utnyttes til sentralvarmesystemet. Arbeidet håper vi å få fullført tidlig på høsten i 2011. Når det er gjort, får vi oversikt over innsparingene, og kan ta stilling til om ytterligere tiltak vil være fornuftige og økonomisk lønnsomme.

I forbindelse med utvidelsen av parkeringsanlegget for Tveita Senter har styret besluttet å si opp avtalen om bruksbytte av garasjeplasser, og arbeider med en plan for hvordan parkeringsplassene ved senteret skal benyttes. Styret har videre bedt om dialog med senterledelsen/OBOS Forretningsbygg om utformingen av beplantning langs P-huset, utforming av brystninger, gangveier med belysning og øvrig belysning for parkeringsanlegget, samt plassering av innkjøring til øvre plan. Styret har en positiv forventning til denne dialogen og påregner at borettslagets krav og ønsker blir tatt hensyn til.

ØVRIGE DRIFTSRELATERTE AKTIVITETER I DRIFTSÅRET

Ledige andeler

Antall ledigmeldte boliger i borettslaget i 2010 var 72.

Dugnader/kjellerydding

Vårdugnaden ble i driftsåret ikke gjennomført på grunn av pågående rehabiliteringsarbeider med tilhørende arbeider med membranlegging, stillas, rigger og anleggsveier.

Kjelleryddingen 2 dager vår og 2 dager høst ble gjennomført som i tidligere år

Velferd

Borettslaget har i 2010 gitt økonomisk støtte til 17. mai-arrangement på Tveten gård, og til Kampen Janitsjar som spiller i nærområdet 17. mai. Vi har også gitt en penge-gave til parselhagen på Tveita.

Styret har som i tidligere år sendt blomster til jublanter som fyller 70, 75, 80, 85 og 90 år. Dette er avhengig av at styret får meldinger om jubileer, noe styret gjerne tar i mot.

Styret har bevilget økonomisk støtte til Velferdsutvalg for seniorer.

Informasjon

Kvartalsskriv, rundskriv, skriv fra Byggekomite, åpne møter, beboermøter, med mer følger vanlig mønster. Nytt er kvartalsskriv som styret benytter som et viktig medium for å informere beboerne om styrets primære arbeidsoppgaver/ utfordringer og å redegjøre for regnskapsutviklingen for driften og prosjektøkonomi.

Det er i løpet av driftsåret blitt startet opp en ordning med at driftskontoret holder åpent et visst antall ganger på ettermiddagen/kvelden. Dette var opprinnelig et beboerforslag som ikke ble vedtatt av generalforsamlingen. Imidlertid tok to styremedlemmer initiativet til å stille opp og styret tiltrådte dette initiativet. Ordningen blir videreført også i 2011. Se annonsering i våre informasjonsmedier. Ordningen skal kun omfatte driftskontorsaker så som salg av nøkler, innlevering av klager, utlevering av avløpsrens for å nevne noen.

DRIFTSKONTORET**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	Koordinator for driften, vaktmesteransvar for Nv 1. Ansvarlig for fellesoppgaver. Har også helgevakt – se nedenfor
Haydar Pakirci	Vaktmester – Nv 3 – ansatt 2004	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 3, delansvar for fellesoppgaver.
Lars Thapper - **) / André Brubak Ekeberg - **)	Vaktmester – Nv 5 – ansatt 2007	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 5, delansvar fellesoppgaver.
Avigail Sholamit Ohana	Renholder – ansatt 2003	Rengjøringsansvar for blokkenes fellesområder og driftskontor.
Nevzeta Sehic	Renholder – ansatt 2004	Rengjøringsansvar for blokkenes fellesområder og driftskontor.
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.
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.

Anm.: *) Øyvind Raanås fratradte sin stilling ved årsskiftet (2010/-11) og Ole Morten Øversjøen er ansatt som ny daglig leder med virkning fra og med 01.02.11.

**) Lars Thapper fratradte sin stilling per 31.05.10 og André Brubak Ekeberg tiltrådte 01.08.10

Annet/arbeidsmiljøforhold

Det har i driftsåret ikke vært skader blant personalet og sykefraværet har vært 3,6 %.

Arbeidsmiljøet må karakteriseres som godt og det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger, ut over det som knytter seg til en virksomhet som vår.

HONORARER OG GODTGJØRELSER I 2010

Styret

Styrehonorarets fordeling:

Styreleder	45 %
Nestleder	19 %
Styremedlemmer	12 %

Styrets honorar: kr. 328 700, -

1. varamedlem kr. 25 500, -

Honorarer til utvalg/komiteer

Honorar per utvalgsmedlem er kr. 4 200, - per år. I tillegg gis det kr. 2 000, - ekstra per år og per utvalg/komité, for ledervervet i hvert av utvalgene/komiteene. Hvert enkelt utvalg/komité velger selv sin leder av og blant de respektive valgte.

Byggekomiteens honorar er kr. 800, - per møte/medlem i møter med varighet under 3 timer og kr. 1 000, - per møte/medlem over 3 timer.

Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelsen har utgjort kr. 12 750, -.

OVERSIKT OVER SOLGTE ANDELER I 2009/-10

Leilighetsstørrelse	Salgsår	Ant. solgte andeler	Kjøpe-/salgssum 1 000 kr.			
			Lavest	Høyest	Gj. snitt	Snitt - *)
1- roms	2009	17	980	1 490	1 236	1 359
1- roms	2010	33	1 000	1 450	1 288	1 461
2- roms	2009	31	1 200	1 700	1 435	1 620
2- roms	2010	37	1 310	2 050	1 545	1 815
3- roms	2009	7	1 550	1 950	1 726	1 948

3- roms	2010	2	2 200	2 250	2 230	2 620
---------	------	---	-------	-------	-------	-------

*) Inkl. andel fellesgjeld.

I 2010 ble det solgt 72 andeler. I 2009 var antallet 55. Salgsprisene i 2010 er høyere enn i 2009, til tross for en betydelig økt fellesgjeld. Om en medregner fellesgjelden i salgssummen er økningen stor for alle typer.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

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

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

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

RESULTAT

Årets resultat viser et underskudd på kr 68 059 782,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr. 10 025 637,-.

INNETEKTER

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 29 716 168,- mot budsjettert kr 29 446 196,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter antenneanlegg, realisering av salgsgjavnst ved innbytte av Lundberg- maskinen og viderefaktureringer.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 25 444 744,- mot budsjettert kr 21 903 573,-. Dette er kr 3 541 171,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere energikostnader (økning av både pris og volum for olje, bio-olje og strøm) til fyring og fellesanlegg. Videre kommer oppgradering av driftskontoret, styrerom og varmesentralen, samt noe høyere drifts- og vedlikeholdskostnader, blant annet vedrørende heiser.

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

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

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

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011

KOMMUNALE AVGIFTER

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

LÅN

Borettslaget har et lån i OBOS til en flytende rentesats 3,65 % pr. 31.12.10. Lånet har avdragsfrihet fram til 2013, deretter har lånet en løpetid frem til 2053.

Borettslaget har et lån i OBOS til fastrente på 5,63 %. Fastrenteperioden løper frem til 30.02.2013.

Borettslaget har et delutbetalingslån i TERRA med en flytende rentesats på 3,45 % pr. 31.12.10, lånet er avdragsfritt.

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

RENTER PÅ INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto :	0,10 %
Renter på sparekonto:	3,00 % under kr 500.000
	3,05 % fra kr 500.000 til kr 2 mill.
	3,10 % over kr 2 mill.

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

MEDLEMSKONTINGENTEN

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

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Borettslaget har byttet forsikringsselskap og spart penger på det.

BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr. 12 879 708,- og et årsresultat på kr. 5 138 708,-.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000,- til større vedlikehold som omfatter større ekstraordinære vedlikeholdstiltak, særskilt kan nevnes oppgradering av vaskeriene (vegger, gulv og avløpsrenner).

Felleskostnadene ble øket som varslet 01.01.2011.

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

Oslo, 22. mars 2011
I styret for Tveita Borettslag

Thorbjørn Hansen /s/

Bjørn Solberg /s/

Berit Kraft /s/

Kjell Sørensen /s/

Wenche Nikolaysen /s/

PROSJEKTREGNSKAP – REHABILITERING OG ENØK PER 31.12.10

	Budsjett	Påløpt	Prognose	Avvik mot budsjett
Fasadene	174,0	184,8	187,6	+13,6*
Våtrom	109,0	49,8	112,0	+3,0
Garasjetak	10,9	8,2	12,2	+1,3
Øvrige kostn.	4,3	3,6	4,3	0,0
Sum	298,2	246,4	315,2	+17,9
Enøk	23,0	10,1	20,0**	Jfr. komment.

*) Ca. 7,1 mkr. skyldes poster som borettslagets styre og byggekomité har kontrahert som tilleggsarbeider og/eller som annen kvalitativ løsning enn opprinnelig foreslått i prosjektet. Resten av avviket på ca. 6,5 mkr. eller tilsvarende 3,7 % bygnings-teknisk avvik i forhold til opprinnelig budsjett.

***) Vil avhenger av hvilke delprosjekter som blir realisert. Summen inkluderer de offentlige bidragene til prosjektet på samlet ca. 5 mkr.

KOMMENTARER TIL PROSJEKTREGNSKAPET

Styret mener at overskridelsene må kunne betraktes som forholdsvis beskjedne. Avvikene som ovenstående prosjektregnskap viser er primært innen fasadeprosjektet. De 7,1 mkr. nevnt foran (jfr. fotnote) omfatter poster så som maling, smijernshåndløpere, vinduer/balkondører i fellesrom og utleielokalene, for å nevne de viktigste. Dette ble for øvrig vedtatt gjennomført ved prosjektets oppstart.

ENØK- prosjektet er som kjent i en tidlig fase. Det er startet 4 delprosjekter, hvorav de to viktigste er bio-olje til fyring (ferdigstilt) og oppstart av fase 1 - gjenvinning av avkastluften over tak. Dette dreier seg om installasjon og idriftsettelse av varmepumpe for tappevann, montering av anlegg for sentral driftsstyring av varmesystemene i borettslaget. Samlet sett foreligger både positive og negative kostnadsavvik. I hovedsak skyldes dette undervurdering av el- og rørentreprisene, og utskifting av avtrekksaggregater på taket. På den annen side har det vist seg at varmepumpene

hadde en rimeligere anskaffelseskostnad enn opprinnelig budsjettert. Avviket er på ca. 2,4 mkr. negativt i forhold til budsjett

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

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

Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr -68 059 782, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2011

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 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		1 504 585	86 681 463	1 504 585	10 025 637
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-68 059 782	-42 958 534	-104 556 704	5 138 708
Tilbakeføring av avskrivning	17	310 531	141 322	0	0
Fradrag gjennomført påkostn.	16	-43 964 457	-42 206 149	0	0
Tilbakef. gev./tap salg av anl. middel	17	-277 729	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	17	337 999	-7 952	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-2 325 510	-33 570	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	122 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	0	-127 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		8 521 052	-85 176 879	-104 556 704	5 138 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		10 025 637	1 504 585	-103 052 119	15 164 345
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		18 159 896	12 004 714		
Kortsiktig gjeld		-8 134 259	-10 500 130		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		10 025 637	1 504 585		

315 - TVEITA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 096 751	27 578 004	29 096 196	32 799 708
Antenne anlegg		246 506	291 490	300 000	270 000
Salg anleggsmidler		277 729	0	0	0
Andre inntekter	3	95 182	53 031	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		29 716 168	27 922 525	29 446 196	33 119 708
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 407 455	-3 123 684	-3 285 000	-3 220 000
Styrehonorar	5	-318 450	-346 900	-355 573	-340 000
Avskrivninger	18	-310 531	-141 322	-157 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 500	-20 000	-15 000
Andre honorarer		-80 800	-67 000	-65 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-381 580	-374 100	-382 000	-382 000
Konsulenthonorar	7	-128 897	-232 628	-150 000	-150 000
Kontingenter		-164 100	-165 900	-166 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-3 936 613	-3 192 340	-3 500 000	-3 500 000
Forsikringer		-1 159 268	-1 036 067	-1 200 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 651 265	-2 620 660	-2 803 000	-2 903 000
Energi sentralvarmeanlegg	10	-8 306 907	-5 783 918	-5 470 000	-4 000 000
Energi - felles	11	-1 650 942	-948 010	-1 200 000	-1 250 000
Kabel- / TV-anlegg		-863 400	-1 334 742	-1 400 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	12	-2 071 786	-2 194 071	-1 750 000	-1 750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 444 744	-21 573 842	-21 903 573	-20 240 000
DRIFTSRESULTAT FØR REHAB:		4 271 424	6 348 683	7 542 623	12 879 708
REHABILITERINGSKOSTNADER:					
Kostnadsføring prosjekt		-63 039 398	-43 949 237	-102 218 200	0
DRIFTSRESULTAT:		-58 767 971	-37 600 552	-94 675 577	12 879 708
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	352 678	2 391 462	0	0
Finanskostnader	14	-9 644 489	-7 749 444	-9 908 000	-7 741 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 291 811	-5 357 982	-9 908 000	-7 741 000
ÅRSRESULTAT		-68 059 782	-42 958 534	-104 583 577	5 138 708
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	28 337 058		
Udekket tap		68 059 782	14 621 476		

**315 - TVEITA BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	57 931 400	57 931 400
Rehabilitering fasader	16	110 455 170	76 597 205
Rehabilitering ENØK	16	10 106 492	0
Tomt		1 107 907	1 107 907
Varige driftsmidler	17	2 328 136	373 428
SUM ANLEGGSMIDLER		181 929 105	136 009 940
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		57 470	16 250
Kortsiktige fordringer	18	30 126	80 792
Driftskonto i OBOS		4 204 110	3 077 296
Sparekonto i OBOS		13 868 189	8 830 376
SUM OMLØPSMIDLER		18 159 896	12 004 714
SUM EIENDELER		200 089 001	148 014 654
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Udekket tap	19	-82 681 258	-14 621 475
SUM EGENKAPITAL		-82 599 458	-14 539 675
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	260 000 000	137 500 000
Borettsinnskudd	21	14 554 200	14 554 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		274 554 200	152 054 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 496 694	9 845 549
Skyldig offentlig myndigheter	22	302 847	321 229
Annen kortsiktig gjeld	23	334 717	333 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 134 259	10 500 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 089 001	148 014 654
Pantstillelse	24	141 500 000	141 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.10/22.03.2011,
STYRET FOR TVEITA BORETTSLAG

THORBJØRN HANSEN /s/

BJØRN SOLBERG /s/

BERIT KRAFT /s/

KJELL SØRENSEN /s/

WENCHE NIKOLAYSEN /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	28 336 824
Lokaler	779 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 115 924

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-19 173
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	29 096 751

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	3 425
Diverse viderefakturerte kostnader	54 227
Egenandel ved skade	14 875
Salg av nøkler	22 655
SUM ANDRE INNTEKTER	95 182

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 597 728
Ordinær lønn, vikarer	-22 373
Overtid	-218 738
Lønn rengjøringshjelp	-640 402
Påløpne feriepenger	-355 799
Arbeidsgiveravgift	-522 285
Pensjonskostnader	-45 334
AFP - pensjon	-30 015
Yrkesskadeforsikring	-12 000
Refusjon sykepenge	24 339
Gaver til ansatte	-11 116
Kantinekostnader	-15 550
Annonser stillinger	-154 655
Arbeidsklær	-27 549
Refusjoner	221 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 407 455

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 318 450
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 44 212 jfr. note 12.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-72 378
OBOS	-22 050
Andre konsulenthonorarer	-34 469
SUM KONSULENTHONORAR	-128 897

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 089 459
Drift/vedlikehold VVS	-424 097
Drift/vedlikehold elektro	-439 565
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199 244
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-17 485
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 087 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-171 676
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-316 574
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-23 948
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 498
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 362
Egenandel forsikring	-96 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 936 613

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 064 543
Feieavgift	-2 343
Renovasjonsavgift	-584 379
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 651 265

NOTE: 10**ENERGI SENTRALVARMEANLEGG****KOSTNADER**

Rep./vedlikehold	-127 183
Lønninger	-420 695
Olje	-6 076 655
Elektrisk energi	-1 634 724
Driftskostnader	-47 651
SUM SENTRALVARMEANLEGG	-8 306 907

NOTE: 11**ENERGI - FELLES**

Elektrisk energi	-1 650 942
SUM ENERGI - FELLES	-1 650 942

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 800
Container	-180 201
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 159
Diverse leiekostnader/leasing	-47 076
Verktøy og redskaper	-44 647
Telefon-/kontormaskiner	-36 398
Driftsmateriell	-108 691
Lyspærer og sikringer	-33 220
Vaktmestertjenester	-365 780
Renhold ved firmaer	-112 172
Andre fremmede tjenester	-344 015
Kontor- og datarekvisita	-181 766
Trykksaker	-24 809
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 232
Møter, kurs, oppdateringer mv	-65 744
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 212
Andre kontorkostnader	-14 539
Telefon/bredbånd	-93 960
Porto	-51 630
Drivstoff biler, maskiner osv	-10 349
Vedlikehold biler/maskiner osv	-131 109
Forsikringer, avgifter biler	-3 245
Forsikringer, avgifter biler	-2 790
Reisekostnader	-2 010
Gaver	-1 944
Bank- og kortgebyr	-8 924
Velferdskostnader	-83 368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 071 786

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	4 865
Renter av sparekonto i OBOS	347 814
SUM FINANSINNTEKTER	352 678

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS1	-1 023 695
OBOS2	-7 741 248
TERRA	-874 958
Andre rentekostnader	-4 587
SUM FINANSKOSTNADER	-9 644 489

**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 at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**REHABILITERING FASADER, VÅTROM OG MEMBRAN**

	Tot. kostn 2006-2010	Tot. kostn 2006-2009	Årets kostn 2010
Arkitekthonorar	31 006	4 063	26 944
Byggetekn.kons.honorar	2 934 399	2 933 664	735
V.V.S. kons.honorar	1 959 268	1 001 125	958 143
Prosjektledelse	359 490	359 490	0
Andre konsulent honorar	728 095	728 095	0
Byggeledelse	10 542 161	6 836 104	3 706 057
Byggestyret	446 550	313 850	132 700
Administrasjon	93 400	93 400	0
Kopieringsutgifter	3 786	3 786	0
Bygningsgebyr	90 113	90 113	0
Andre gebyrer	5 440	5 440	0
Andre kostnader	54 577	50 741	3 836
Låssystem	52 363	0	52 363
Vindusentreprenør	101 005 095	70 481 228	30 523 867
Betongentreprenør	69 990 379	49 702 954	20 287 425
våtromsentreprenør	47 830 084	13 378 962	34 451 122
Parkeringshus	40 243	16 281	23 962
Andre byggeentrepriser	4 126 631	2 697 925	1 428 706
Andre	17 000	17 000	0
Diverse entrepriser	150 814	112 527	38 287
V.V.S arbeider	610 333	610 333	0
Andre elektroarbeider	18 178	0	18 178
Anleggsgartner	9 818 890	4 648 188	5 170 702
Andre kostn.innredn.el.utstyr	339 069	264 732	74 337
Sum totale kostnader	251 247 363	154 349 999	96 897 363
Kostnadsføring prosjekt 2006	-2 532 473	-2 532 473	
Kostnadsføring prosjekt 2007	-2 279 277	-2 279 277	
Kostnadsføring prosjekt 2008	-28 991 807	-28 991 807	
Kostnadsføring prosjekt 2009	-43 949 237	-43 949 237	
Kostnadsføring prosjekt 2010	-63 039 398		-63 039 398
BALANSEFØRT	110 455 170	76 597 205	33 857 965

ENØK- PROSJEKTET

VVS konsulentonorar		-265 208
Prosjektledelse		-1 362 125
Andre konsulentonorarer		-617 775
Administrasjon		-7 500
Kopieringsutgifter		-9 163
Bygningsgebyr		-17 350
Andre kostnader		-16 406
Ventilasjonsanlegg		-3 311 479
Andre VVS arbeider		-3 230 917
Elektroinstallatør		-1 146 068
Vinduer/dører		-31 827
Andre elektroarbeider		-90 674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-10 106 492

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Kostpris	79 440		
Avskrevet tidligere	-79 439		
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007	185 625		
Avskrevet tidligere	-79 554		
Avskrevet i år	-26 518		
			79 553
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
LASTEBIL			
Kostpris	68 568		
Avgang 2010	-1		
Avskrevet tidligere	-68 567		
			0
LUNDBERG- anleggsmaskin			
Tilgang 2010	1 147 500		
Avskrevet i år	-114 750		
			1 032 750
Makuleringsmaskin			
Tilgang 1994	16 470		

Avskrevet tidligere	-16 469		1
PC med utstyr			
Avgang	-7 952		
Tilgang 2007	32 985		
Avskrevet tidligere	-25 032		1
PICKUP			
Tilgang 2010	400 617		
Avskrevet i år	-40 061		
		360 556	
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	-228 973		
Avskrevet i år	-13 535		
		27 076	
Snøfreser nr.2			
Tilgang 2007	116 250		
Avskrevet tidligere	-49 821		
Avskrevet i år	-16 607		
		49 822	
Snøfreser nr.3			
Tilgang 2009	33 570		
Avskrevet tidligere	-6 714		
Avskrevet i år	-6 714		
		20 142	
Snøfreser			
Tilgang 2004	27 001		
Avskrevet tidligere	-27 000		1
Traktor nr. 3			
Tilgang 1999	602 700		
Avgang 2010	-60 270		
Avskrevet tidligere	-542 430		

			0
Avfallskomprimator			
Tilgang 2004	146 358		
Avskrevet tidligere	-73 179		
Avskrevet i år	-14 636		
			58 543
Kortleseranlegg			
Tilgang 2010	384 573		
Avskrevet i år	-38 457		
			346 116
Portåpner			
Tilgang 2010	392 820		
Avskrevet i år	-39 253		
			353 567
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 328 136
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-310 531

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utløgg skadesaker			20 126
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte			10 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER			30 126

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

Totalte 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****OBOS1**

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 45 år, avdragsfritt til 2013

Opprinnelig 2008	-37 500 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
			-37 500 000

OBOS2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.02.2013

Renter 31.12.10: 5,63%, løpetid 45 år, avdragsfritt til 2013

Opprinnelig 2008	-137 500 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
			-137 500 000

TERRA

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 40 år, avdragsfritt til 2013

Opprinnelig 2010 (av ramme 100 000 000)

-85 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

-85 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-260 000 000****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969

-14 554 200

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

Forskuddstrekk

-169 873

Skyldig arbeidsgiveravgift

-132 974

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-302 847****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-334 717

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-334 717****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 274 554 200,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010

en bokført verdi på kr. 169 984 477,-.

RAPPORTER FRA KOMITEER OG UTVALG

I det følgende fremgår årsberetning fra de enkelte utvalgene/komiteene. For ordens skyld presiseres at det her i denne sammenheng er valgt å signere med utvalgs-/komiteebetegnelsen og ikke alle medlemmenes navn. Det henvises for øvrig til oversikten over alle tillitsvalgte i borettslaget og i hvilke utvalg eller komite de har sete.

Byggekomiteen

Kort om arbeidene.

Fasaderehabiliteringsarbeidene omfatter utvendig betongrehabilitering og overflatebehandling, nytt gulvbelegg og håndløpere på balkongene, etterisolering samt nye balkongdører og vinduer. I tillegg skiftes tegl på gavlvegger samt vindskjermer for hjørneleiligheter.

Membrandekke over garasjelegget (har tidligere aldri vært montert).

Våtromsmoderniseringen består i at eventuell påstøp fjernes, og nytt gulv legges med underliggende membran, påstøp og fliser. Veggene flislegges med smøremembran under. Taket nedføres med himling. Vann- og avløpsrør skiftes fram til eksisterende utstyr på bad, kjøkken og vaskerom. Til standardløsningen i borettslagets regi hører også nytt vegghengt toalett, og flislegging av innkassing.

Fremdrift.

Fasaderehabiliteringen ventes ferdig i løpet av mars måned i 2011 og deretter vil stillaset bli fjernet. Dessverre har prosjektet blitt forsinket av sterke kuldeperioder i vinter. Det samme gjelder reklamasjonsarbeider.

Våtromsmoderniseringen følger oppsatt fremdriftsplan og vi er kommet halvveis i prosjektet. Sett under ett har arbeidet vært vellykket både med kvalitet og fremdrift. Det var ved årsskiftet 2010/2011 ferdigstilt vel 400 bad.

Byggekomiteen har avholdt 4 møter i perioden. I tillegg kommer eksterne møter (bygge- og byggherremøter), befaringer og "åpne møter" med beboere.

Prosjektregnskapet for rehabiliteringen med bemerkninger fremgår av årsrapportens side 18.

Byggekomiteen

Garasje og parkeringsutvalg (GPU)

Utfordringene for GPU er blant annet pågående rehabiliteringsarbeide. Her skiller ikke 2010 seg fra foregående år. Dog ventes 2011 å bli bedre på grunn av avslutningen av fasadeprosjektet. Parkeringen er sterkt forstyrret av rehabiliteringsarbeider som foregår i borettslaget, da deres arbeidere (firmaer) tar en del av parkeringsplassene på dagtid. Men det er blitt bedre etter at City Park overtok kontrollen av parkeringen ute 01.01. 2010 (med trussel av bøter) for det var også en del utenfra som benyttet våre parkeringsplasser ute, mens de var på jobb (tok T-banen til byen).

I henhold til parkeringsbestemmelsene i borettslaget så skal alle beboere ha parkeringsoblater på frontruten, for at det skal være mulig å sile ut utenforstående uten parkeringsrettigheter. Dette igjen for å avhjelpe problemene for dem som har enroms leiligheter uten parkeringsmuligheter i garasjene under blokkene eller i tregarasjene. Ellers er parkeringsbestemmelsene for besøkende levert ut til alle beboerne. Det er også skiltet ute ved inngangen og parkeringsplassene.

Da vi nå har fått et nytt parkeringsselskap med virkning fra 1.1.2011 vil det bli satt opp nye skilter angående parkeringen ute. Det nye parkeringsselskapet heter: FIRST PARK AS.

GPU har fortsatt kontrollen på inneparkeringen, og det er skrevet ut mange varsel-lapper på biler som er parkert inne uten OBLAT. Dette er noe vi helst vil slippe, men det må til dersom vi skal ha kontroll over hvem som skal ha rett til å parkere inne. Mange biler forsvinner etter engangsvarsel, det tyder jo på at noe er galt, andre ordner med oblat. Det er jo sånn det skal være!

Håper i fremtiden at alle skaffer seg oblat, helst uten varsling også ved bytte av ny bil!

Garasje og parkeringsutvalget

Velferdsutvalg for seniorer

Seniorutvalget har gjennomført 4 turer fra august til desember 2010. Det har vært bra oppslutning på turene og vi har hatt inntrykk av at våre beboere hygger seg.

- | | |
|------------|---|
| 8.8.2010 | Tur Sandefjord – Strømstad med lunsj om bord.
54 beboere deltok – stappfull buss. |
| 28.10.2010 | Handletur til Årjeng med middag i Mysen på vei tilbake.
47 beboere deltok. |
| 25.11.2010 | Vårt tradisjonelle julebord ble denne gang lagt til Eidsvollsbygningen, hvor vi først fikk en omvisning i selve bygningen før vi gikk til kafeen og ble servert julekake og kaffe med opplesning av et hyggelig juleeventyr. Deretter gikk turen til Sand i |

Nord Odal hvor vi fikk julemiddag, og hadde stort lotteri med mange flotte gevinster som utvalget hadde tippet til seg på Tveita senter. Hyggelig tur, men litt for kaldt i Eidsvollsbygningen. 32 beboere deltok.

08.12.2010 Handletur Charlottenberg.
21 beboere deltok.

Utvalget har lagt opp til en tur i mars 2011 før generalforsamlingen, muligens Sandefjord – Strømstad.

Velferdsutvalg for seniorer

Utvalg for uteområder og grøntanlegg

Det er foretatt løpende vedlikehold på vanlig måte, med beplantning og beskjæringer. Beplantningen langs garasjeanlegget er skåret ned for å legge til rette for utvendige malerarbeider. Mye av denne beplantningen var uansett moden for beskjæring.

Videre er garasjetaket reparert med ny membran. Det forutsatte fjerning av all jordmasse og eksisterende planter. Før dette ble tilbakeført, laget utvalget en plan for hvordan områdene skulle bli, og diskuterte det i flere møter med byggeledere og utførende entreprenør. Planen forutsatte ny belegningsstein på gangveier og sitteplasser, nye utemøbler og ny beplantning. Dette er priset av entreprenør, men ettersom noen poster er usikre er endelig beløp ikke fastlagt (det er i størrelsesordenen i underkant av en mill. kr.). Det gjenstår anleggsarbeid i område mellom Nåkkves Vei 3 og Nåkkves Vei 1, samt nord for Nåkkves Vei 1. Syd for Nåkkves Vei 5 og mellom Nåkkves Vei 5 og Nåkkves Vei 3 er anlegget tilnærmet fullført, men utplassering av lekeapparater og utemøbler gjenstår. Det gjør også beplantningen.

For styret har utvalget utarbeidet en søknad om støtte fra Husbanken til utomhusanlegget (ledd i Groruddal-satsningen). Søknaden er laget i samarbeid med miljøkonsulent Bente Nilsen i OBOS. Til tross for at vi ble orientert om at budsjettet for 2010 var brukt opp, fikk vi den støtten vi søkte om: Kr. 1,8 mill. kr. Dette prosjektet gjelder i hovedsak beplantning, men omfatter også lekeapparater, utemøbler og noe belegningsstein, samt oppgradering av inngangspartiene utvendig.

Utvalg for utearealer og grøntanlegg

Valgkomiteen

Valgkomiteen har hatt 7 møter og mange kontakter med ulike nåværende tillitsvalgte og beboere – dette via møter, e-poster og telefonisk kontakt.

Av ulike aktiviteter – jfr. forannevnte og ytterligere nødvendige aktiviteter – kan følgende mer detaljert liste angis:

- Vi har sendt ut brev til alle tillitsvalgte som var på valg.
- Vi har sendt ut rundskriv til alle beboere.
- Vi har satt opp skriv på alle informasjonstavler.
- Vi har satt opp våre navn på Tveit-a-visjon (Intern TV).
- Vi har hatt mange samtaler med mange interesserte beboere.
- Vi har hatt som mål at de fleste som ønsker å gjøre en jobb for borettslaget får muligheten.
- Vi har sett på alder og tenkt på fremtiden spesielt i styret og varamedlemmene.
- Vi har hatt samtaler med alle styrets medlemmer og alle varamedlemmer.
- Vi har hatt samtaler med tidligere daglig leder (Øyvind Raanås).

Vårt borettslag er en meget stor bedrift som trenger beboere i alle verv enten det er i styret/eller vara og i våre mange utvalg.

Vi takker beboere som har tatt initiativ til å kontakte oss.

For øvrig ble valgkomiteens innstilling avgitt innen fristens utløp.

Vi takker for lån av styrerom og takk til borettslagets ansatte på driftskontoret for kjempefin hjelp.

Valgkomiteen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Berit Kraft	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo
Anna Marie Beskow	Nåkkves vei 3 0670 Oslo

F. Som Byggekomite foreslås:

Bjørn Solberg	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo
Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3 0670 Oslo
Jostein Elle	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo
Erna Bodil Syberg	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo
Per-Olav Andersen (vara)	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo

G. Som garasje- og parkeringsutvalg foreslås:

Odd Erik Dahl	Nåkkves Vei 3 0670 Oslo
Charles Pettersen	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo

H. Som velferdsutvalg for seniorer foreslås:

Bjørg Knausen	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo
Marie Hysjulien Hagen	Nåkkves Vei 1 0670 Oslo
Bjørg Imsland	Nåkkves Vei 3 0670 Oslo
Turid Heivang (vara)	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo

I. Som utvalg for grøntareal og uteområder foreslås:

Ragni Sundeid Arnesen	Nåkkves Vei 1 0670 Oslo
Angelika Melhuus	Nåkkves Vei 5 0670 Oslo
Mette Martinsen	Nåkkves Vei 3 0670 Oslo

Oslo, mars 2011

I valgkomiteen for Tveita Borettslag

Varamedl.	Sverre Hjorthaug	Nåkkves Vei 1, 0670 Oslo
Varamedl.	Kjersti Haraldsen	Nåkkves Vei 1, 0670 Oslo
Medlem	Jan Erik Nordby	Nåkkves Vei 3, 0670 Oslo
Medlem	Knut Martin Ohlgren	Nåkkves Vei 5, 0670 Oslo
Medlem	Karin Aasen	Nåkkves Vei 5, 0670 Oslo

AGENDAPUNKT 4 - HONORARER OFR STYRET, UTVALG OG KOMITÉER FOR 2011

Styret

Styrets honorar foreslås øket med forventet prisøkning på 2,8 %, tilsvarende: kr. 338 900, -

1. varamedlems honorar foreslås også øket med forventet prisøkning. I tråd med dette foreslås honoraret å bli øket til kr. 26 200,-.

Honorarer til utvalg/komitéer

Alle eksisterende honorarer – både for ordinære medlemmer og for ledervervet foreslås øket med forventet prisøkning, unntagen for byggekomitéen – jfr. neste avsnitt. Dette tilsvarer henholdsvis kr. 4 320,- (ordinære medlemmer) og kr. 2 060,- for ledervervet, i tillegg til ordinært honorar.

Byggekomitéens møtegodtgjørelse foreslås i tråd med ovennevnte å forbli uendret.

AGENDAPUNKT 5 - FORSLAG FRA BEBOER

A. El-kontakter for motorvarmer, kupevarmer og batterilader installeres i garasjene på hver parkeringsplass – forslag fra andelseier Tor Øistein Dalehamn, Nåkkves Vei 5.

Grunnlag:

- Redusere motorslitasje ved start
- Miljøeffekt – mindre CO₂ utslipp
- Ikke start vansker

Styrets vurdering: En slik installasjon er meget omfattende med betydelige kostnader. Styret mener at kostnadene for installasjon og drift må bæres av de som ønsker å benytte et slikt anlegg. En innhenting av budsjettpriser viser et prisnivå i størrelsesorden 7 mkr. Styret anser det urealistisk å få tilstrekkelig interesse for en slik installasjon under de rådende omstendigheter.

Styrets innstilling til vedtak: Generalforsamlingen vil ikke pålegge styret å arbeide videre med planer for et slikt anlegg på nåværende tidspunkt.

B. Åpning av dører i inngangspartiet mot vest. – forslag fra andelseier Erna Bodil Syberg, Nåkkves Vei 5:

Styrets innstilling til vedtak: Gjennomføres i sommersesongen på dag-/kveldstid som en prøveordning, åpningstider settes senere. Styret kan stenge om ordningen medfører vesentlig ulempe.

C. Møterett for 2.varamedlem til styremøter – forslag fra Valgkomiteen:

Styrets innstilling til vedtak: Styret mener behovet for en slik ordning er situasjonsbetinget og derfor bør vedtas for ett år av gangen. Godtgjørelsen vedtas som for øvrige tillitsvalgte, og settes på neste års generalforsamling.

D. Det foreslås å utvide borettslagets nåværende avtale med GET til også å omfatte internet- produkter for blant annet å oppnå konkurransedyktige priser – forslag fra Tor Are Mosfjeld, Nåkkves Vei 5:

Styrets innstilling til vedtak: Avtale med Get løper ett år til og det anbefales derfor at dette forslaget ikke behandles før nye kontraktsforhandlinger skal finne sted. Styret anbefaler overfor generalforsamlingen at andels-eierens forslag tas med i vurderingene i forbindelse med disse forhandlingene. Generalforsamlingen vedtar altså en utsettelse i tråd med styrets innstilling.

AGENDAPUNKT 6 - FORSLAG FRA STYRET

Som nevnt innledningsvis under generalforsamlingens møteagenda vil det på forhånd bli sendt ut saksdokumentasjon for styrets forslag.

A. Rehabilitering av garasjelegget innvendig

Generalforsamlingen i Tveita Borettslag vedtar å utbedre betongen i garasjelegget i henhold til utarbeidede planer og pristilbud på **kr. 7 440 225** fra Fagbetong AS (korrigert for belysning).

Begrunnelse: Det er nødvendig å utbedre betongen i garasjelegget, og vi har fått et gunstig tilbud fordi det kan skje i forlengelsen av pågående prosjekt. Tilbudet omfatter utbedring av betongskader og maling på kr. 7 438 425. I tillegg kommer oppgradering av belysningen som en egen entreprise, denne utredes videre.

B. Utskifting av heiser

Generalforsamlingen i Tveita Borettslag vedtar å skifte alle heisene i løpet av en to års periode, i henhold til signert kontrakt med forbehold om godkjenning i Generalforsamlingen (legges fram på Generalforsamlingen. Anslått pris er **kr. 14,5 mill.**, inkl. merverdiavgift).

Begrunnelse: Heisene er gamle og slitte og gir nå svært høye årlige vedlikeholdskostnader. Av heistilsynet er vi pålagt å foreta oppgraderinger i henhold til nye forskrifter. Kostnadene ved en fullstendig utskifting er ikke vesentlig høyere enn å reparere. Årlige besparelser i vedlikehold vil langt på vei dekke kostnadene ved ombyggingen.

C. Utvidelse av barnehagen

Generalforsamlingen i Tveita Borettslag gir styret fullmakt til å utvide barnehagebygget i samsvar med foreliggende planer og kostnadsrammer, under forutsetning av at alle kostnader bæres av Oslo kommune. Anslått kostnadsramme er **kr. 11,5 mill.**, inkl. merverdiavgift.

Begrunnelse: Styret mener dette vil sikre borettslaget en god og sikker inntekt av disse lokalene. Dette innebærer en verdiøkning av lokalene for borettslaget, og i tillegg en bruk som er positiv for miljøet. Planene om utvidelse er positivt mottatt i byrådsavdelingene for kultur og utdanning i bydel Alna og i bydel Østensjø.

D. Økt låneramme

Generalforsamlingen i Tveita Borettslag gir styret anledning til å utvide låneopptaket innen en samlet ramme på **kr. 29 mill.** for å fullføre pågående prosjekter samt rehabilitering av garasjeanlegget. I tillegg gis styret fullmakt til å oppta lån for å finansiere utskifting av heiser og utvide barnehagen innen en ramme på **kr. 26 mil.**

Begrunnelse: Utvidet låneramme er nødvendig for å fullføre rehabiliteringen og enøk-satsningen. På grunn av enøk- besparelsene kan dette skje innen den tidligere angitte plan for husleieøkning. Kostnadene for lån til utbedring av heiser og barnehage er forutsatt dekket av besparelser (mindre vedlikehold av heiser) og økt husleie for barnehagebygget.

GENERELLE OG NYTTIGE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

STYRETS ADRESSE

Styret har kontor i Nåkkves Vei 11. Når styret kan treffes finner du informasjon om på Tveit-a-vision og oppslagstavlene. Se også borettslagets hjemmeside på www.tveitaborettslag.no for ytterligere informasjon

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.

TJENESTEBOLIG

Borettslaget har nå kun én tjenestebolig (leilighet nr. 1005) igjen.

FORETAKS-/FAKTAOPPLYSNINGER 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, 5 og 11
- Nåkkves Vei 7 og 9 er næringseiendom

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

Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 959 m². Eiendommen 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

VEKERTJENESTE/BEREDSKAPSTELEFON

Det foreligger vakt-/vekteravtale med G4S omfattende heisalarm, innbruddssikring i varmesentral og på Driftskontoret/styrerom. Videre er det avtale om låsing/opplåsing av bodrommene – for henholdsvis natten og dagen respektive.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser. Det er inngått parkeringskontroll avtale med First Park med virkning fra og med 01.01.11. Se for øvrig mer om parkeringskontroll under styrets beretning, og ellers aktivitetene i 2010 i rapport fra garasje- og parkeringsutvalget.

NØKLER/SKILT MM

Nøkler, avløpsrens, maling med mer 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.

RENHOLD

Borettslaget har egne ansatte som vasker alle innvendige fellesareal, bortsett fra vaskeriene og vinduer i korridorene.

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Dog er det kun inngått felles avtale med GET om kabel- tv tjenester. Dette vil si at telefoni og internet ikke er avtaleregulert og at hver andelseier her står fritt til å inngå avtale med andre tilbydere i markedet. Gets servicetelefon er for øvrig 02123 og 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, internetmodem 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.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep krever autorisert installatør og vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser 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 abonnementstypene 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 www.obos.no/telenor

KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESANLEGG

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.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2010 har kraftforvaltningsporteføljen fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2010 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

ENERGIREGNSKAP

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys, 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 01.07.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

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 16 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2011.

FORKJØPSRETT

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

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 80650519. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet 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 forsikrings-avdelingen 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 Skadeforsikring AS 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 røykvarsler, samt manuelt slökkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

HMS- INTERNKONTROLL

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

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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontroll- systemet 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.