

## Til beboerne i Tveita Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. 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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes  
mandag 29. april 2013 kl. 18.00 i matsalen på Tveita Skole**

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning for 2012
- B) Årsregnskapet for 2012
- C) Disponering av årets resultat og budsjett for 2013
- D) Rapporter fra komiteer og utvalg

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Honorar til utvalg og komiteer

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vedtektenes § 3-2 (2) Intern forkjøpsrett
- B) Utnyttelse av vaskerier, kjølerom, storbilparkering, tregarasjer og fastrente på lån
- C) Utvidede vasketider
- D) Kjølerom
- E) Avvikling av drifts-/prosjektsekretærstilling
- F) Utskifting av radiator
- G) Borettslagets økonomi, utvendig belegg i inngangspartier og automatiske døråpnere i inngangspartier
- H) Saker til generalforsamlingen 2013

Oslo, 11. mars 2013

Styret i Tveita Borettslag

Wenche Nikolaysen /s/

Anna Marie Beskow /s/

Per Olav Andersen /s/

Jostein Elle /s/

Gerd Hermanrud /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 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, jf. Vedtektenes punkt 12.3 (3).
9. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen, med forslagsstillerens navn og bolignummer, eventuelt hvem som han 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 har stemt. Hvis det er stemmelikhet ved valg avgjøres saken ved loddtrekning (jf. 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 OG UTVALG I 2012

Styret består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRET

Leder	Wenche Nikolaysen	Nåkkves vei 1
Nestleder	Anna Marie Beskow	Nåkkves Vei 3
Medlem	Per Olav Andersen	Nåkkves Vei 5
Medlem	Jostein Elle	Nåkkves Vei 5
Medlem	Gerd Hermanrud	Nåkkves Vei 5

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Erna B. Syberg	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Björg Imsland	Nåkkves Vei 3
Varamedlem	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Ingar Elvenes	Nåkkves Vei 1

### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Wenche Nikolaysen	Nåkkves Vei 1
Delegert OBOS generalforsamling	Anna Marie Beskow	Nåkkves Vei 3
Varadelegert OBOS generalforsamling	Per Andersen	Nåkkves Vei 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Jostein Elle	Nåkkves Vei 5

### VALGKOMITEEN

Leder	Jan Erik Nordby	Nåkkves Vei 3
Medlem	Karin Aasen	Nåkkves Vei 5
Medlem	Kjersti Haraldsen	Nåkkves Vei 1
Varamedlem	Knut Martin Ohlgren	Nåkkves Vei 5

### BYGGEKOMITÉEN

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

### VELFERDSUTVALG FOR SENIORER

Det ble ikke avholdt direkte valg på medlemmer. Et av styrets medlemmer leder velferdsutvalget. I 2012 er utvalget ledet av Björg Imsland. Videre har Turid Heivang deltatt.

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

### A) ÅRSBERETNING FOR 2012

#### Ansvars og myndighetsforhold

Styret arbeider etter de retningslinjer som er vedtatt for styrearbeidet i borettslaget og innen rammen av lover, vedtekter og husordensregler, samt vedtak på Generalforsamlinger. 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 og lovverk. 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 budsjetansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende drift, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 3 kvinner og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

## Virksomheten i 2012

Det ble avholdt 17 styremøter og behandlet 147 saker i 2012. Det ble videre avholdt en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med utbygging av Vassenga barnehage.

I det følgende vil styret redegjøre for de viktigste og prioriterte saker i løpet av driftsåret 2012.

### Borettslagets økonomiske situasjon

Tveita borettslag ble i januar 2013 verdivurdert til kr 1,9 milliarder. Borettslaget har til sammen kr 392,6 millioner i lån. Borettslaget har dermed lån tilsvarende 20,6 % av boligmassens verdi. Ved siste låneopptak ble to lån samlet i Terra, kr 150 636 871, og samtidig ble renten redusert på disse med 0,15 %, slik at gjeldende effektive rente er på 3,45 %. Lån i OBOS har en gjeldende rente på: kr 137 500 000 har 5,63 % og Kr 102 887 526 har 3,6 %. Styret har den 11. mars 2013 fått tilbud fra OBOS om fast rente i 3 år pålydende 3,5 %. Styret har vedtatt å gå inn for fastrente på lån i OBOS.

I forbindelse med en gjennomgang av økonomien fra 2006 og frem til i dag, ser vi at det er en underdekning på finansieringen til tidligere prosjekter på kr 10 500 000. Årsaken til dette er at borettslaget gikk med underskudd på driften i 2010 med kr 5 020 387 og 2011 med kr 5 468 093, totalt kr 10 488 480.

Disse underskuddene ble midlertidig dekket opp med midler tilhørende prosjektene. For å rette opp denne situasjonen besluttet styret i januar 2013 å øke lånerammen med kr 15 000 000. Dette retter opp underskuddene og tar samtidig høyde for en estimert overskridelse av ENØK-prosjektet på kr 3 000 000. Videre gir det noe rom for uforutsette kostnader på drift.

Hva har vi gjort for å bedre situasjonen?

I vedtak av 22. oktober 2012 har styret vedtatt å øke felleskostnadene (husleien) med 8,5 % fra 01.01.13. Av dette er 3 %, som tidligere varslet, til ENØK-prosjektet. De resterende 5,5 % er til driften. Det vurderes også en annen rapporterings måte fra OBOS for å få mer kontroll over regnskapet.

### Innsparingstiltak

- Overgang til eksternt renhold
- Forsøkt å selge tjenesteleilighet (ikke gjennomførbart på nåværende tidspunkt, grunnet kontrakt fra 2006)

### ENØK-prosjektet

Tveita borettslag har i lengre tid arbeidet med utskiftning og oppgradering av varme- og fyringsanlegget i blokkene. Utskiftningen av samtlige radiatorer til nye konvektorer (lavtemperatur ovner) er en del av denne prosessen. (I praksis omtales også disse som radiatorer.) Utskiftningen ble gjennomført sommeren og høsten 2012. Inkludert radiatorene i fellesareal ble over 2 600 radiatorer skiftet. Dette medførte en betydelig belastning på beboerne, driftskontoret og vaktmestrene. Utskiftningen av radiatorene er ferdigstilt og innstalleringen av det nye styrings- og overvåkningssystemene er nesten sluttført. Implementeringen av de nye varmpumpene er dessverre noe forsinket på grunn av elektroinstallasjoner og støypoblemer. Det arbeides i skrivende stund med å utbedre dette. Besparelsene så langt er på ca. 28 %, noe som utgjør ca. kr 1 325 000 i forhold til dagens energipriser. Grunnen til at besparelsene ikke er større skyldes en veldig

urasjonell drift pga. manuell styring av varmeanlegget frem til mars 2013, samt at varmepumpene ikke er i drift slik de er tenkt (kun 1 av 3 i drift).

Prosjektet ser ut til å få en estimert overskridelse på kr 3 000 000. Det er flere årsaker til dette, men de aller viktigste er som følger:

- Ved fjerning av isoleringen av eksisterende rør i undersentralene, viste det seg at det var benyttet mange forskjellige dimensjoner på rørene. Det var derfor nødvendig å skifte ut alle rørene i undersentralene med nye i riktige dimensjoner slik at dette ikke ville skape problemer fremover. Det ble også avdekket at det var benyttet svart stål i rørene som forsyner varmepumpen med vann fra gjenvinningsanlegget. Dette kan skape rust som varmepumpene ikke tåler, det ble derfor nødvendig å skifte disse til rustfritt stålrør.
- Ved en nøyere gjennomgang av transformatorene for 400 volt-systemet til varmepumpene, viste det seg at disse var tatt ut for små til å forsyne begge varmepumpene, slik det var tiltenkt. Det er derfor blitt installert en ny ekstra transformator i hver blokk. Det er nå noe overkapasitet på anlegget.
- Innkjøp av radiatorene ble noe dyrere på grunn av endring av valutakursen.
- Det ble nødvendig å skifte ut pumper som ble installert tidlig i prosjektet (2010) da disse var tatt ut for små.

#### Våtroms-prosjektet

Prosjektet ble avsluttet i august 2012 og fikk ett positivt resultat i forhold til budsjett på Kr 3 791 000. Prosjektet har holdt tids- og budsjetterammen og må derfor anses å være ett godt gjennomført prosjekt. De reklamasjoner som foreligger er minimale i forhold til størrelsen og er under oppfølging. Rørlegger firmaet Bergersen Vann & Varme AS, som var underleverandør til Sans Bygg AS, gikk konkurs i mars 2013. Våre kontrakter er med Sans Bygg AS, og dette vil derfor ikke påvirke vår sikkerhet.

#### Garasje-prosjektet

Prosjektet ble ferdigstilt i forhold til betongrehabiliteringen. Det gjenstår noen små felter, som det ikke kan gjøres noe med før man har utbedret vanninntrengingen fra yttersiden. Belysningen er ferdig skiftet, men det gjenstår noe programmering av automatikken før disse fungerer optimalt.

#### Heis

Utskifting av heisene følger tidsplanen og vil være ferdig i midten av juli 2013. Det er ingen overskridelser av kostnadsrammen.

#### Vassenga barnehage

Det er dialog mellom styret og Oslo kommune vedrørende de økonomiske rammene for prosjektet og leie.

#### GET

Det ble inngått ny avtale med Get om levering av TV og internett til borettslaget fra 1. oktober 2012. Avtalen er inngått for fem år.

#### Membran utenfor inngangspartiene.

Det ble lagt membran med toppdekke rundt blokkene som et ledd i tekkingen av garasjetakene. Det ble valgt en slik løsning da dette var betydelig kostnadssparende i forhold til andre alternativer. Det er reklamert på utførelsen av arbeidene da deler at toppdekket løsner. Utbedringer må skje sommerhalvåret grunnet klima.

### Beplantning rundt og mellom blokkene.

Prosjektet er nesten ferdigstilt, det mangler re-planting av noen nye trær, disse kostnadene vil bæres over normalt driftsbudsjett. Prosjektet har gått noe over budsjett, da det var helt nødvendig å rette opp avløpsrennene langs yttersiden av garasjene før man startet med beplantningen av disse skråningene. Totalt hadde prosjektet en kostnadsramme på kr 3 631 538, overskridelsene ble derfor på kr 217 292. Tilskuddene fra husbanken er mottatt i sin helhet. Prosjektregnskapet følger nedenfor.

Hva er gjennomført	Kostnad
Gangveier	649 713
Lekeplasser m/utstyr	439 825
Møteplasser m/utstyr med mer	635 429
Beplantning	2 123 863
Sum	3 848 830
<b>Finansiering, fordeling</b>	
Tveita Borettslag	2 033 061
Husbanken, tilskudd	1 815 769

## DRIFTSKONTORET

### Ansatte

Våre ansatte og hovedarbeidsoppgaver:

NAVN	STILLING	HOVEDARBEIDSOPPGAVER
Ole Morten Øversjøen	Daglig leder - ansatt 2011	Daglig ledelse av driftskontoret med personal og økonomiansvar, styresekretær med forberedende/utførende saksbehandling, ansvarlig for gjennomføring av prosjekter.
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.
Andrè Brubak Ekeberg	Vaktmester – Nv 5 - ansatt 2010	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 5, delansvar fellesoppgaver.
Jan Fredrik Nordby	Helgevakt – deltid - ansatt 1993	Formiddagsvakt lørdag- og søndag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising.



Rune Nordby	Helgevakt – deltid - ansatt 1988	Formiddagsvakt lørdag- og søndag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising.
Avigaiel Sholamit	Renholder	Daglig renhold – oppsagt med virksomhetsoverdragelse fra 1/1-13
Nevzeta Sehic	Renholder	Daglig renhold – oppsagt med virksomhetsoverdragelse fra 1/1-13

### **Annet/arbeidsmiljøforhold**

Det har i driftsåret ikke vært skader blant personalet. Sykefraværet har vært 18,7 %. Sykefraværet er høyt og dette skyldes ett langtidsfravær.

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

## **HONORARER OG GODTGJØRELSER I 2012**

### **Styret**

Styrehonorarets fordeling.

Styreleder	45,0 %
Nestleder	16,0 %
Styremedlemmer	13,0 %

Styrets honorar:	kr 343 305 (KPI justert med 1,3 %)
1. og 2. varamedlem (hver)	kr 26 540 (KPI justert med 1,3 %)

### **Honorarer til utvalg/komiteer**

Forslag til honorar per utvalgsmedlem er kr 4 376 per år. I tillegg gis det kr 2 087 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 750 per m te/medlem i møter med varighet under 3 timer og kr 1.000 per m te/medlem over 3 timer.

### **Godtgjørelse til revisor**

Godtgjørelsen har utgjort kr 13 125.

**OVERSIKT OVER SOLGTE ANDELER I 2010, 2011 og 2012**

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld
<b>2010</b>	<b>1288</b>	<b>1461</b>	<b>1545</b>	<b>1815</b>	<b>2230</b>	<b>2620</b>
Økning i kr	52	102	110	195	504	672
Økning i %	4,2	7,5	7,7	12,0	29,2	34,5
<b>2011</b>	<b>1461</b>	<b>1707</b>	<b>1640</b>	<b>2030</b>	<b>2650</b>	<b>3111</b>
Økning i kr	173	246	95	215	420	491
Økning i %	13,4	16,8	6,1	11,8	18,8	18,7
<b>2012</b>	<b>1680</b>	<b>1991</b>	<b>1868</b>	<b>2359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Økning i kr	219	284	228	329		
Økning i %	14,9	16,6	13,9	16,2		

Tall i tusen

<b>Antall omsatte</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
1-roms	33	26	27
2-roms	37	23	30
3-roms	2	2	0

**B) ÅRSREGNSKAPET FOR 2012**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 36 875 832.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 24 621 200.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 42 105 598 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

## C) DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT OG BUDSJETT FOR 2013

Borettslaget hadde pr 31.12.2012 negative disponible midler på kr 10 663 749.

Borettslagets styre har for 2013 utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2013. Budsjettforslaget innebærer et låneopptak på kr 15 000 000 og en forhøyelse på 8,5 % av innkrevde felleskostnader i forhold til 2012. Neste års budsjett er nærmere omtalt under punktet "Budsjett 2013".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dett er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 18 Udekket tap.

### Budsjett for 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 183 334 til større vedlikehold, dette omfatter reparasjon av nedløpsrørene fra takene på kr 1 350 000 og kr 4 833 334 til siste avdrag på heiser.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012. Det er vurdert slik på grunn av at man ikke vil oppnå optimal drift første fyringssesong etter ombygning.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 107 197. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Borettslaget har lån i Terra og OBOS.

Lån i Terra har flytende rente på 3,4 %, mens lån i OBOS har fast rente på 3,5 % i 3 år fra april 2013. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Forretningsførerhonoraret**

Forretningsførerhonoraret er uendret.

**Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

**Felleskostnader**

Driften i 2013 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8,5 % fra 01.01.13. I tillegg har styret sett at det ble nødvendig å ta opp lån for å dekke etterslep fra forutgående år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 11.03.2013

Styret i Tveita Borettslag

Wenche Nikolaysen /s/

Anna Marie Beskow /s/

Per Olav Andersen /s/

Jostein Elle /s/

Gerd Synøve Hermanrud /s/

Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag, som viser et underskudd på kr 42 105 598. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 International Standards on Auditing. 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 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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 forenklet revisorkontroll 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2013

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /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.

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>	<b>11 571 662</b>	<b>10 025 637</b>	<b>11 571 662</b>	<b>-10 663 749</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskap)	-42 105 598	-70 368 816	6 732 956	847 076
Tilbakeføring av avskrivning	16 416 874	416 875	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	-16 646 687	-8 937 045	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 0	-1 064 989	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 72 200 000	142 000 000	0	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -36 100 000	-60 500 000	0	-3 008 511
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-22 235 411</b>	<b>1 546 025</b>	<b>6 732 956</b>	<b>12 838 565</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>	<b>-10 663 749</b>	<b>11 571 662</b>	<b>18 304 618</b>	<b>2 174 816</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	303 499	17 013 542
Kortsiktig gjeld	-10 967 248	-5 441 881
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>-10 663 749</b>	<b>11 571 662</b>

## 315 - TVEITA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	34 940 490	32 841 891	34 931 956	39 824 000
Antenne anlegg		73 520	202 071	250 000	250 000
Andre inntekter	3	1 861 822	67 322	2 450 000	800 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>36 875 832</b>	<b>33 111 284</b>	<b>37 631 956</b>	<b>40 874 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 581 693	-4 149 035	-3 549 000	-3 000 000
Styrehonorar	5	-343 305	-338 900	-345 000	-348 000
Avskrivninger	16	-416 874	-416 875	400 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 125	-12 875	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-117 190	-98 660	-50 000	-82 000
Forretningsførerhonorar		-381 580	-381 580	-382 000	-382 000
Konsulenthonorar	7	-415 005	-304 965	-200 000	-300 000
Kontingenter		-163 600	-163 600	-165 000	-163 600
Drift og vedlikehold	8	-3 719 145	-13 274 309	-2 000 000	-7 723 334
Forsikringer		-959 741	-945 422	-1 000 000	-1 070 000
Kommunale avgifter	9	-3 016 424	-2 846 243	-3 063 500	3 143 000
Andre anlegg	10	-6 816 180	-7 204 750	-5 325 000	0
Energi/fyring		-849 521	-1 787 864	-2 000 000	-5 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 805 982	-1 463 518	-1 500 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	11	-2 021 835	-1 775 549	-1 803 500	-2 400 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-24 621 200</b>	<b>-35 164 145</b>	<b>-21 798 000</b>	<b>-25 826 934</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR REHAB</b>		<b>12 254 632</b>	<b>-2 052 861</b>	<b>15 833 956</b>	<b>15 047 076</b>
<b>REHABILITERINGSKOSTNADER</b>					
Kostnadsføring prosjekt	15-38	530 605	-55 234 057	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-26 275 973</b>	<b>-57 286 919</b>	<b>15 833 956</b>	<b>15 047 076</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	241 682	242 627	0	0
Finanskostnader	13-16	071 307	-13 324 525	-15 801 000	-14 200 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 829 625</b>	<b>-13 081 898</b>	<b>-15 801 000</b>	<b>-14 200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-42 105 598</b>	<b>-70 368 816</b>	<b>32 956</b>	<b>847 076</b>
Overføringer:					
Udekket tap		42 105 598	70 368 816		



**315 - TVEITA BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	57 931 400	57 931 400
Rehabilitering	15	116 372 883	116 372 883
Rehabilitering ENØK	15	29 060 452	13 125 825
Rehabilitering barnehage		712 059	0
Tomt		1 107 907	1 107 907
Varige driftsmidler	16	2 559 376	2 976 250
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>207 744 077</b>	<b>191 514 264</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		15 450	10 020
Kortsiktige fordringer	17	64 763	11 700
Driftskonto i OBOS		0	4 744 041
Innestående bank		65 436	0
Sparekonto i OBOS		157 850	12 247 781
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>303 499</b>	<b>17 013 542</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>208 047 576</b>	<b>208 527 807</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Udekket tap	18	-195 155 672	-153 050 074
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-195 073 872</b>	<b>-152 968 274</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	377 600 000	341 500 000
Borettsinnskudd	20	14 554 200	14 554 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>392 154 200</b>	<b>356 054 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 440 608	4 715 937
Kassekreditt (Totalt innvilget kreditt kr 6 000 000)		4 997 415	0
Skyldig offentlige myndigheter	21	255 844	326 938
Påløpne renter		1 935 312	0
Annen kortsiktig gjeld	22	338 069	399 005
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 967 248</b>	<b>5 441 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>208 047 576</b>	<b>208 527 807</b>
Pantstillelse	23	421 000 100	141 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 11.03.2013,

STYRET FOR TVEITA BORETTSLAG

WENCHE NIKOLAYSEN/s/

PER OLAV ANDERSEN/s/

JUSTEIN ELLE/s/

GERD SYNØVE HERMANRUD/s/

ANNA MARIE BESKOW/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 som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	34 101 864
Lokaler	838 626
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>34 940 490</b>

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

Diverse viderefakturerte kostnader	21 280
Husbanken, tilskudd uterom	1 815 769
Salg av nøkler	12 223
Portåpner	8 200
Vaskerilås	4 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 861 822</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 024 646
Overtid	-198 969
Lønn rengjøringshjelp	-661 033
Påløpne feriepenger	-338 069
Arbeidsgiveravgift	-500 850
Pensjonskostnader	-49 430
AFP - pensjon	-49 873
Yrkesskadeforsikring	-10 800
Refusjon sykepenger	332 693
Gaver til ansatte	-3 504
Kantinekostnader	-29 367
Personalopplæring, kurs	-13 254
Bedriftshelsetjeneste	-3 500
Arbeidsklær	-31 092
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 581 693</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 7 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 2011/2012, og er på kr 343 305  
I tillegg har styret fått dekket møte-mat for kr 33 643, jfr. note 11

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 125

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

Juridisk bistand	-264 479
OBOS	-30 600
Andre konsulenthonorarer	-119 927
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-415 005</b>

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

Byggetekn.kons.honorar	-157 675
Bygningsgebyr	-11 220
Heiser	-84 334
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-253 229</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-440 036
Drift/vedlikehold VVS	-405 852
Drift/vedlikehold elektro	-136 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 798 427
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 434
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-148 838
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-23 483
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-11 827
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-130 241
Kostnader leiligheter, lokaler	-34 115
Egenandel forsikring	-84 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 719 145</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 254 261
Feieavgift	-2 766
Renovasjonsavgift	-759 397
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 016 424</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG (SENTRALVARMEANLEGG)****KOSTNADER**

Rep./vedlikehold	-497 289
Olje	-1 690 020
Elektrisk energi	-2 807 702
Elektroarbeider Eiklid Ekdahl Elektro AS	-468 750
Større vedlikeholdsarbeid (ombygging fyrrom)	-1 352 418
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-6 816 180</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 006
Container	-355 617
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 999
Diverse leiekostnader/leasing	-63 858
Verktøy og redskaper	-20 655
Telefon-/kontormaskiner	-1 498
Driftsmateriell	-39 528
Lyspærer og sikringer	-38 273
Vaktmestertjenester	-28 125
Renhold ved firmaer	-712 573
Vakt/alarm	-109 164
Kontor- og datarekvisita	-115 803
Kopieringsmaterieil	-24 452
Trykksaker	-39 901
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 680
Møter, kurs, oppdateringer mv	-92 590
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 643
Andre kontorkostnader	-19 407
Telefon/bredbånd	-3 516
Telefon, annet	-89 510
Porto	-50 925
Drivstoff biler, maskiner osv	-15 183
Vedlikehold biler/maskiner osv	-83 993
Forsikringer, avgifter biler	-8 937
Bilgodtgjørelse	-3 472
Reisekostnader	-24 483
Gaver	-618
Bank- og kortgebyr	-10 202
Velferdskostnader	-5 225
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 021 835</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	8 858
Renter av sparekonto i OBOS	150 069
Renter bank	53
Andre renteinntekter (utbytte Gjensidige)	82 702
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>241 682</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

OBOS lån 1	-7 741 398
OBOS lån 2	-3 930 935
OBOS lån 3	-431 854
TERRA lån 1	-3 759 905
TERRA lån 2	-169 770
Renter kassakreditt	-32 570
Renter leverandørgjeld	-4 875
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-16 071 307</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 931 400</b>

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: 15****REHABILITERING**

	<b>Tot. kostn 2006-2012</b>	<b>Tot. kostn 2006-2011</b>	<b>Årets kostn 2012</b>
Arkitekthonorar	31 006	31 006	0
Byggetekn.kons.honorar	2 934 399	2 934 399	0
V.V.S. kons.honorar	3 445 402	2 776 779	668 622
Prosjektledelse	359 490	359 490	0
Andre konsulent honorar	746 493	728 095	18 398
Byggeledelse	14 075 521	14 023 021	52 500
Byggestyret	636 450	561 000	75 450
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	54 656	54 656	0
Låssystem	52 363	52 363	0
Hovedentreprenør I	104 023 766	104 023 766	0
Hovedentreprenør II	79 820 208	75 813 233	4 006 975
Hovedentreprenør III	106 842 834	81 759 541	25 083 292

Membran inng.partier	1 486 137	43 843	1 442 294
Andre byggeentrepriser	5 384 823	5 285 242	99 581
Andre	17 000	17 000	0
Diverse entrepriser	161 614	161 614	0
V.V.S arbeider	1 484 065	935 296	548 769
Garasje	12 459 151	8 675 258	3 783 894
Andre elektroarbeider	1 769 366	19 366	1 750 000
Tekking av garasjetak	13 839 176	13 391 504	447 672
Andre kostn.innredn.el.utstyr	578 571	559 921	18 650
Refusjoner	534 509	0	534 509
<b>Sum totale kostnader</b>	<b>312 399 132</b>	<b>251 247 363</b>	<b>38 530 605</b>

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	
Kostnadsføring prosjekt 2011	-55 234 057		
Kostnadsføring prosjekt 2012	-38 530 605		-38 530 605

<b>BALANSEFØRT</b>	<b>116 372 883</b>	<b>116 372 883</b>	<b>0</b>
--------------------	--------------------	--------------------	----------

**ENØK-PROSJEKTET**

V.V.S. kons.honorar			265 208
Prosjektledelse			1 452 125
Andre konsulent honorar			2 931 912
Div andre arbeider			22 500
Byggestyret			7 650
Administrasjon			7 500
Kopieringsutgifter			9 163
Bygningsgebyr			17 350
Andre kostnader			64 780
Rivekostnader			108 437
Andre byggeentrepriser			1 672 735
Diverse entrepriser (SD-anlegg)			375 000
Prosjektkostnader (elektro varmpumpeanlegg)			562 500
Ventilasjonsanlegg			3 942 554
VVS arbeider			159 077
Andre VVS arbeider			4 954 937
Elektroinstallatør			1 146 068
Vinduer/dører			48 116
Andre elektroarbeider			162 039
Radiatorer			13 656 301
Andre kostnader innredning el.utstyr			112 951
Offentlige tilskudd			-2 520 675
Refusjoner			-97 776
<b>SUM ENØK-PROSJEKTET</b>			<b>29 060 452</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Kostpris	79 440		
Avskrevet tidligere	-79 439		1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007	185 625		
Avskrevet tidligere	-132 590		
Avskrevet i år	-26 518		26 517
Gressklipper nr. 2			
Kostpris	132 000		
Avskrevet tidligere	-131 999		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2011	110 870		
Avskrevet tidligere	-15 838		
Avskrevet i år	-15 838		79 194
Høytrykkvasker			
Tilgang 2011	28 911		
Avskrevet tidligere	-4 130		
Avskrevet i år	-4 130		20 651
Lundberg traktor			
Tilgang 2010	1 147 500		
Avskrevet tidligere	-229 500		
Avskrevet i år	-114 750		803 250
PC med utstyr			
Tilgang 2007	32 985		
Avskrevet tidligere	-32 984		1
PICKUP			
Tilgang 2010	400 617		
Avskrevet tidligere	-80 122		
Avskrevet i år	-40 061		280 434
Plog til traktor			
Tilgang 1994	57 950		
Avskrevet tidligere	-57 949		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	-256 043	
Avskrevet i år	-13 540	1
Snøfreser nr.1		
Tilgang 2011	19 070	
Avskrevet tidligere	-2 725	
Avskrevet i år	-2 724	13 621
Snøfreser nr.2		
Tilgang 2007	116 250	
Avskrevet tidligere	-83 035	
Avskrevet i år	-16 607	16 608
Snøfreser nr.3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet tidligere	-20 142	
Avskrevet i år	-6 714	6 714
Snøfreser		
Tilgang 2004	27 001	
Avskrevet tidligere	-27 000	1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet tidligere	-5 033	
Avskrevet i år	-5 032	15 097
Avfallskomprimator		
Tilgang 2004	146 358	
Avskrevet tidligere	-102 451	
Avskrevet i år	-14 636	29 271
Kortleseranlegg		
Tilgang 2010	384 573	
Tilgang 2011	126 429	
Avskrevet tidligere	-85 712	
Avskrevet i år	-47 254	378 036
Portåpner		
Tilgang 2010	392 820	
Tilgang 2011	624 419	
Avskrevet tidligere	-135 311	



Avskrevet i år	-96 058	785 871
Teknisk anlegg		
Tilgang 2011	130 128	
Avskrevet tidligere	-13 012	
Avskrevet i år	-13 012	104 104
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 559 376</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-416 874</b>

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	6 825
NORDEA (innskudd 2013)	26 927
Sykepenger	31 011
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>64 763</b>

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Refinansiert februar 2013.

Renter 31.12.12: 3,60%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2010	-85 000 000	
Opprinnelig 2011	-15 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-100 000 000

Terra Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Refinansiert februar 2013.

Renter 31.12.12: 3,60%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2012	-36 100 000	
Nedbetalt i år	0	
		-36 100 000

OBOS lån 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 28.02.2013

Renter 31.12.12: 5,63%, løpetid 45 år, avdragsfritt til februar 2013

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

OBOS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 40 år, avdragsfritt til februar 2013

Opprinnelig 2011	-104 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-104 000 000

OBOS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2012	-36 100 000	
Nedbetalt i år	36 100 000	
		0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-377 600 000****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 4 lån med avdragsfrihet ved årsskiftet. Det er i dette årsregnskapet ikke tatt med noen tabell hvor det er estimert hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag.

Årsaken til det er at avdragene allerede har begynt å løpe når årsregnskapet utarbeides. Lånene hos Terra er refinansiert i februar til et nytt lån med avdragsbetaling, for lån hos OBOS påløper det også avdrag fra februar. Følgelig er allerede felleskostnaden for 2013 tilpasset en økonomisk situasjon hvor det påløper både renter og avdrag på borettslagets lån. Det er borettslagets styre som bestemmer eventuelle endringer i felleskostnadene.

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-14 554 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 554 200</b>

**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-138 105
Skyldig arbeidsgiveravgift	-117 739
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-255 844</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-338 069
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-338 069</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 392 154 200,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr 205 184 701,-.

**D) RAPPORTER FRA KOMITEER OG UTVALG****Byggekomiteen**

Under fjorårets generalforsamling 27. mars 2012 ble det reist forslag om byggekomiteen kunne fortsette fram til våtromsprosjektet og garasje-prosjektet var avsluttet, høsten 2012, og deretter avvikles. Dette ble vedtatt.

Byggekomiteen for fasade, våtrom og garasje-prosjektet har bestått av Kjell Sørensen og Bjørn Solberg, med Per Olav Andersen som varamann.

Prosjektregnskapet for ferdigstilte prosjekter er tidligere meddelt beboerne i skriv 12. desember 2012 fra styret. Regnskapet viser et avvik fra budsjett på + kr 9 117 354 inkl. mva. eller + 2,9 %.

Byggekomiteen har avholdt 3 møter i perioden. I tillegg kommer byggemøter, befaringer og «åpne møter» med beboerne.

Byggekomiteen takker beboerne for godt samarbeid under rehabiliteringen, og forståelse for de utfordringer prosjektene har medført

Bjørn Solberg

Kjell Sørensen

Per Olav Andersen

## Velferdsutvalg for seniorer

Seniorutvalget har hatt 5 turer fra mars – desember 2012

Det har vært mange som vil være med oss på tur, og har fått inntrykk av at alle koser seg på våre turer.

Følgende turer ble gjennomført:

21.03.2012 Strømstad – Sandefjord med lunsj om bord.

21.06.2012 Strømstad med lunsj på Laholmen.

28.08.2012 Strømstad – Sandefjord med lunsj om bord.

27.09.2012 Årjång med middag på Mysen tilbake.

21.11.2012 Juletur med julegrøt på Sandgrunn deretter tur til Charlottenberg for julehandel, og tilbake til Sandgrunn for middag som også denne gang var meget god.

Det er lagt opp til tur 2013:

20.03.2013 Strømstad – Sandefjord uten mat om bord.

Bjørg Imsland – Turid Heivang

## Valgkomiteen

Valgkomiteen har hatt 6 møter og har hatt svært mange kontakter med ulike nåværende og tidligere tillitsvalgte samt en rekke beboere.

Vi har hatt møter med mange av disse og har vært i kontakt via eposter og telefonkontakt.

Av våre aktiviteter kan vi også nevne:

- Vi har sendt ut brev til alle tillitsvalgte som var på valg
- Vi har sendt ut et rundskriv til alle beboere
- Vi har satt opp skriv på alle informasjonstavler
- Vi har hatt mange samtaler med forskjellige beboere
- Vi har som mål å ha et handlekraftig styret som kan fronte borettslaget.
- Vi har i år fått svært mange flere innkomne forslag på tillitsvalgte enn tidligere.
- Vi har hatt samtaler med noen av styrets medlemmer og noen vara.
- Vi har fått satt inn valgkomiteens rundskriv på borettslagets Web-sider.

Valgkomiteen har fått utrolige mange forespørsler om innkjøp og montering av de nye radiatorene og betjeningsmulighetene og størrelsene.

Vi takker beboere for hyggelige samtaler og takker for lån av styrerom og hjelpen vi har fått til skriving av konsepter fra Driftskontoret.

Valgkomiteen 7. mars 2013.

JAN ERIK NORDBY  
Sign

KARIN AASEN  
Sign.

KJERSTI HARALDSEN  
Sign

KNUT OHLGREN  
Sign.

### 3. GODTGJØRELSER

#### A) Styret

Styrets honorar foreslås øket med forventet prisstigning på 1,5 %. I tråd med dette foreslås honoraret å bli øket til kr 348 455.

1.- og 2. varamedlems honorar foreslås øket med forventet prisstigning. I tråd med dette foreslås honoraret å bli øket til kr 26 938.

#### B) Honorar til utvalg og komiteer

Alle eksisterende honorarer – både for ordinære medlemmer og for ledervervet foreslås øket med forventet prisstigning, unntagen for byggekomiteen.

Dette tilsvarer henholdsvis kr 4 442 (ordinære medlemmer) samt kr 2 118 ekstra for ledervervet.

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

#### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

##### A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Wenche Nikolaysen	Nåkkves vei 1
-------------------	---------------

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

Ingar Elvenes	Nåkkves vei 1
Erna B. Syberg	Nåkkves vei 5

##### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jostein Elle	Nåkkves vei 5
Per Olav Andersen	Nåkkves vei 5

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

1. Thor Arvid Tønning	Nåkkves vei 1
2. Karin Aasen	Nåkkves vei 5
3. Bjørg Imsland	Nåkkves vei 3
4. Berit Kraft	Nåkkves vei 5

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

Jan Erik Nordby	Nåkkves vei 3
Karin Aasen	Nåkkves vei 5
Kjersti Haraldsen	Nåkkves vei 1
Knut Martin Ohlgren (vara)	Nåkkves vei 5

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

Wenche Nikolaysen	Nåkkves vei 1
Jostein Elle	Nåkkves vei 5

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

Erna B. Syberg	Nåkkves vei 5
Per Olav Andersen	Nåkkves vei 5

**F. Som seniorutvalg foreslås:**

Björg Imsland	Nåkkves vei 3
Turid Heivang	Nåkkves vei 5

Oslo, 7. mars 2013

I valgkomiteen for Tveita Borettslag

Karin Aasen  
Kjersti Haraldsen  
Jan Erik Nordby  
Knut Martin Ohlgren

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

#### **Bakgrunn for endring**

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Tveita Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

- A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.



(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 30. april 2013.

## **B) Utnyttelse av vaskerier, kjølerom, storbilparkering, tregarasjer og fastrente på lån**

### **1. Vaskerier**

Vaskeriene utgjør pr. i dag en betydelig utgift på den måten de er disponert. Her ligger det ett potensiale til inntekter, ved at bruksmåten endres. I dag har borettslaget 13 slike vaskerier i hver blokk, og følgelig store uutnyttede verdier og betydelige utgifter til vedlikehold. Jeg foreslår derfor å endre bruken av vaskeriene i henhold til alternativene nedenfor i prioritert rekkefølge:

#### **Alt. 1 Omgjørelse til leiligheter**

Disse rommene er som en ettroms-leilighet og kan omgjøres til fullverdige leiligheter. De kan selges til markedspris slik de er, til kjøper. Denne kan selv omgjøre rommet til egnet leilighet etter eget ønske og i tråd med gjeldende byggeforskrifter. Borettslaget unngår på denne måten konsulentutgifter, og salgsinntektene kan brukes til nedbetaling av borettslagets lån.

#### **Alt. 2 Vaskerommene stenges og beboerne skaffer egne vaskemaskiner**

Beboerne anskaffer for egen regning egne vaskemaskiner som monteres på egne bad. Dette vil bespare borettslaget med betydelige vedlikeholdskostnader. Faktisk så er det billigere å kjøpe nye vaskemaskiner til hver enkelt beboer enn å vedlikeholde vaskerommene.

#### **Alt. 3 Innføring av betalingsordning for bruk av vaskeriene**

Det etableres ett betalingssystem med kort eller pollett for bruk av vaskerommene. Kostnadene estimeres etter en antatt bruksfrekvens pr. år og denne legges over til brukerne via betalingsordningen. Da blir kostnadene lagt på brukerne og de som har egne vaskemaskiner slipper en kostnad for en tjeneste de ikke benytter seg av.

### **2. Kjølerommene**

Kjøleaggregatene er tilkoblet hele døgnet, og trekker betydelige mengder med strøm. Disse aggregatene stenges av og rommene benyttes kun som boder.

### **3. Etablering av storbilparkering og utleie av ekstra parkeringsplasser**

På nordsiden av Nåkkves vei 1 er området i dag benyttet som parkeringsplass under rehabiliteringen (brakkerigg for Sansbygg) av blokkene. Dette området kan etter at rehabiliteringen er avsluttet, omgjøres til permanente utleieplasser.

4. Tregarasjene  
Tregarasjene skiftes ikke ut, men kun beises.

5. Fastrente på lån  
På grunn av borettslagets store låneopptak, må disse gjøres om til fastrente lån snarest mulig hvis ikke dette allerede er gjort.

Even Stortiset, leilighet 8052

### Styrets innstilling

1. Styret ser ikke at det er forsvarlig å gjennomføre ombygging av vaskeriene på nåværende tidspunkt, da dette må medføre store kostnader for borettslaget. Styret går derimot inn for gjennomføring av betalingsordning for bruk av vaskeriene.
2. Styret går inn for avstenging av aggregatene og kun å bruke kjølerommene til bodere.
3. Styret stiller seg positivt til forslaget om etablering av parkeringsområdet, men mener at det i utgangspunktet ikke bør være betaling for plassen. Sittende styre foreslår at neste styre utreder dette videre.
4. På nåværende tidspunkt er det ikke økonomi til å skifte ut garasjene. Styret mener at den videre behandlingen av dette spørsmålet ligger innenfor de rammene som styret forvalter i forhold til vedlikehold og at man derfor ikke behøver å behandle dette på en generalforsamling.
5. Styret har vurdert dette og besluttet i mars 2013 å låse deler av lånene opp mot en fast rente i 3 år (se tidligere avsnitt om dette).

### C) Utvidede vasketider

Forslag til flere vasketider i vaskeriene på lørdager ønskes behandlet på generalforsamling 29. april 2013

Forslag om å få flere vasketider i vaskeriene på lørdager slik at flere kan bruke vaskeriet, jf. Husordensreglene punkt 6. Vasketiden på lørdager forlengelse til slik de er på hverdager. Vasketidene per dags dato er på lørdager: 8-12 og 12-16 og ved forlengelse vil de bli en ekstra vaske tid fra kl. 16-20.

Forslag fra andelseier Hilde Gunn Øye, Nåkkves vei 3

### Styrets innstilling

Styret går i mot forslag og ber om at dette forkastes.

### D) Kjølerom

Endring av bruk når det gjelder borettslagets 39 kjølerom.

Jeg foreslår at kjøleviftene slås av, og at bodene brukes til vanlig oppbevaring – i tillegg til kjellerbodene. Det er svært få som i dag bruker bodene slik de var tiltenkt da blokkene var nye. Allerede i dag brukes de stort sett til vanlig bort setting av ting som ikke trenger nedkjøling, eller ikke i det hele tatt. Her må det da være penger å spare på strømregningen for borettslaget?

Marit Amlien, leilighet 11001, Nåkkvesv vei 5

### Styrets innstilling

Henviser til tidligere svar i forslag B) underpunkt 2

**E) Avvikling av drifts-/prosjektsekretær stillingen**Avvikling av drifts-/prosjektsekretær stillingen

I følge Årsberetningen 2012 så er hovedarbeidsoppgaven til drifts-/prosjektsek. Følgende.

*Sekretær funksjonen i forhold til daglig drift, samt bistår aktivt i relasjon til styre- og rehabiliteringssaker.*

1. De store rehabiliteringsprosjektene er avsluttet og dermed er sekretær funksjonen i høyeste grad redusert.
2. Borettslagets økonomi er i den situasjonen at styret har tatt opp lån for å drifte borettslaget. I vårt borettslag har vi ingen andre inntektskilder enn felleskostnader (husleien) og dermed må kostnadene ned.

Forslag:

Generalforsamlingen pålegger styret til å avvikle/nedlegge drifts-/prosjektsekretær stillingen snarest mulig.

Oslo 25. februar 2013

Mona Heffermehl og Erling Kristiansen, leilighet 7026, Nåkkves vei 3

**Styrets innstilling**

Drifts-/prosjektsekretær stillingen er i opprinnelig kontrakt ikke tidsbegrenset i forhold til prosjektene, men er en 80 % fast stilling. Det må derfor foreligge en saklig grunn for oppsigelse. Styret vurderer til enhver tid bemanningen som er nødvendig for å opprettholde en forsvarlig drift. Styret mener videre at dette ligger innenfor deres mandat og beslutningsmyndighet, og derfor ikke bør behandles på generalforsamling. Styret ber derfor om at forslaget forkastes.

**F) Utskifting av radiator**RADIATOR/KONVEKTOR

Vil gjerne ha en redegjørelse om hvorfor kun 3 av 4 radiatorer ble skiftet ut i min leilighet, mens andre har fått skiftet alle. Henviser til møtene i forkant av utskiftingene. Dette vil jeg ha belyst på generalforsamlingen.

Svein Skarnæs, leilighet 7053, Nåkkves vei 1

**Styrets svar**

Under prosjekteringen av varmebehovet for hver leilighet ble det prosjektert med ett varmebehov på 50 w/m<sup>2</sup>. Varmeovnene som er montert i stue og spisekrok dekker dette behovet, samt noe ekstra kapasitet. Det ville av denne grunn kun bli en ekstra kostnad å skifte ut de små ovnene på kjøkken, mao. ingen nytteeffekt. Ved en feiltagelse under utskiftingen ble noen radiatorer demontert, og disse måtte derfor erstattes.

**G) Borettslagets økonomi, utvendig belegg i inngangspartier og automatiske døråpnere i inngangspartier.**

1. Borettslagets økonomi  
Med bakgrunn i styrereferat hvor det fremkommer at styret har øket kassakreditten og tatt opp ytterligere lån på kr 15 mill for å dekke underskudd, ref. informasjon fra styret datert 13.02.13, foreslås følgende:

Alle større fremtidige investeringer stopper inntil det foreligger en fullstendig oversikt som viser at borettslaget har en forsvarlig økonomi til nye investeringer uten at dette vil medføre økning av husleien.

2. Belegget i inngangspartiene.  
Belegget som er lagt over hellene i inngangspartiene er ikke egnet til dette bruk. Det dras inn grus med skotøyet som legger seg i korridorer og leiligheter og setter seg i døråpninger. Det er dessuten svært stygt og allerede nedslitte enkelte steder.

Forslag:

Belegget fjernes for å få frem hellene igjen.

3. Automatiske døråpnere i inngangsdørene.  
Automatiske døråpnere i inngangsdørene gjør at uvedkommende lett kommer inn i blokken. Dørene blir stående lenge oppe og iskald luft strømmer inn i inngangen og trappene vinterstid. Beplantningen ødelegges og blir stående stygg og nesten uten planter i månedsvis.

Forslag:

Automatiske døråpnere skal kun innehas av beboere med særskilt behov, for eksempel handikappede.

Tveita 27.02.2013

Unni Øyangen, leilighet 2005

**Styrets svar**

1. Først vil vi bare presisere at kassakreditt kun ble benyttet i 1,5 måned og ble deretter innfridd med lån (del av lån pålydende kr 15 mill.). Styret har gjennomført analyser som viser at borettslaget har forsvarlig økonomi. Det foreligger pr. d.d. ingen planer for større investeringer, kun normalt vedlikehold.
2. Belegget foran inngangspartiene er membran som tetter takene ned til garasjen. Det foreligger reklamasjoner på utførelsen av arbeidene. Det ble vurdert andre løsninger, men disse var mer omfattende og derav mye dyrere.
3. Styrets innstilling er at forslaget forkastes da dette er en løsning som har eksistert veldig lenge, og at denne fungerer bra.

**H) Saker til generalforsamling 2013**  
**Saker til generalforsamlingen 2013 i Tveita Borettslag.**

Vi ber styrets leder redegjøre for følgende saker:

**1. Bruk av enøk-konsulent Naustvik:**

På fjorårets generalforsamling ble det opplyst at borettslaget hadde store utfordringer med beløp som var innbetalt og beløp som var til gode vedr. bruk av enøk-konsulent Naustvik.

Styret skulle kjøre saken vider og informere beboerne, men så langt har vi ikke hørt et ord om hvordan saken står pr. i dag?

**Vi ønsker svar på følgende:**

- a) Hvor mye skylder Naustvik borettslaget? Så vidt vi er kjent med så har vel han for en tid tilbake fått sparken?
  - b) Hvilke tiltak har styret gjort for å få tilbake pengene?
  - c) Hvor står saken i dag?
  - d) Hva har borettslaget betalt for inn totalt til enøk-konsulent Naustvik?
  - e) Har borettslaget hatt noe nytte av Naustviks forslag, eller sagt på en annen måte: Har borettslaget fått noe igjen for pengene som er betalt inn, eller er det penger rett ut av vinduet?
  - f) Hvordan er nå den videre fremdrift?
- 2. Montering av nye radiatorer i borettslaget.**
- a) Vi ønsker å vite hvilke firma som var med i anbudsrunder om de nye radiatorene?
  - b) Hvem fra styret har vært med i prosessen med å vurdere hvordan utformingen på de nye radiatorene skulle være?
  - c) Hvordan ble tykkelsen/reguleringsmulighetene/luftingen av radiatorene m.m. vurdert?
  - d) Tok styret hensyn til alderssammensetningen i borettslaget når disse radiatorene ble valgt?
  - e) Det har sprukket flere radiatorer/rør. Hvordan skal beboere forholde seg dersom noe slikt forekommer hos den enkelte? Hvilke rutiner skal følges?
  - f) Det står nede på tavlene i inngangspartiene at vakthavende rørlegger er plassert på Jessheim. Hva med å benytte Ringside i Oslo i stedet, da dette betyr vesentlig kortere innsatstid?
  - g) Hvilke konsulenter var på listen over de som skulle ha enøk-ansvar i borettslaget?
  - h) Hvilke priser ble inngitt til styret og hvordan var vurderingen av den enkelte konsulent?
  - i) Er styret fornøyd med sine avgjørelser vedr. enøk-konsulent og de nye radiatorene, og hvilke faglige argumenter kan styret framlegge som underbygger styrets avgjørelser?
  - j) Hva med garanti og erstatning hos firmaet?
  - k) Hva har borettslaget betalt i toll og avgifter for de valgte radiatorene som er kjøpt inn fra Belgia?
  - l) Hvem har deltatt i denne prosessen?
  - m) Vi ber om innsyn i styremøteprotokollene om hele saksbehandlingen vedr. radiatorene, hva som er behandlet og referatført og hva som finnes av skriftlig dokumentasjon av vedtak og avgjørelser.

- n) Er alle kontrakter som borettslaget har inngått blitt gjennomgått og godkjent av en advokat/jurist?
- o) Vil borettslaget få erstattet det som pr. i dag har blitt ødelagt?

### **Avslutningsvis så vil vi uttale følgende:**

Det er svært mange beboere som er opptatt av begge de to sakene vi tar opp og vi ser frem til en full redegjørelse på årets generalforsamling. Det er viktig at denne redegjørelsen gjøres av styreleder i forbindelse med årsmeldingen/regnskapet slik at beboerne kan gjøre seg opp sin mening før det velges nytt styre.

Det må også settes av noe tid etter redegjørelsen slik at beboerne får komme med sine synspunkter.

Vi ber om en skriftlig bekreftelse på at saken er mottatt av styret/driftskontoret.

Tveita, 27 februar 2013

Jan Erik Nordby  
Leil 12026

Tor Stamnes  
Leil 13032

### **Styrets svar**

Innledningsvis må bemerkes at brevet tar opp en rekke detaljspørsmål hvor det vil føre for langt å gå inn på hvert enkelt spørsmål på en ordinær generalforsamling. Styret må også bemerke at en rekke av de spørsmål som reises enkelt kunne vært avklart ved direkte henvendelse til styret og administrasjon, slik at man hadde unngått unødvendig tidsbruk på ordinær generalforsamling. Styret har i det nedenstående søkt å besvare det man antar er mest relevant for generalforsamlingen og håper det kan bidra til en avklaring.

#### **1. Bruk av enøk-konsulent Naustvik**

Bjørn Naustvik var engasjert av borettslaget for bistand i forbindelse med utredning av energiøkonomisering og etter hvert gjennomføring av enøk-prosjektet. Engasjementet av Naustvik ble avvirket juni 2011, da borettslaget etter hvert ikke var fornøyd med Naustviks håndtering av prosjektet. Samlet honorar som er utbetalt Naustvik i prosjektperioden utgjør ca. kr 1,5 mill., basert på timeregnskap og regning. Naustvik har etter avviklingen av hans engasjement fremmet krav mot borettslaget på ytterligere ca. kr 625 000 i honorar. Dette er avvist av borettslaget. Kravet er ikke senere forfulgt av Naustvik og saken forventes etter dette å være avsluttet fra borettslagets side.

#### **2. Montering av nye radiatorer i borettslaget.**

- a) Det ble innhentet priser fra 3 leverandører for levering av en radiator som skulle yte mer enn 1500W ved en størrelse på 200cm\*40cm ved 55°/45°-20°C, det ble bedt om levering av minimum 1000 stk. Den ene av de norske leverandørene ba om konfidensialitet i forhold til tilbud, da vi ønsket å kjøpe dette direkte fra leverandør for å spare kostnader. Den andre ville ikke levere direkte og leverte derfor pris gjennom Ahlsell AS, hvor vi er kunde. Den valgte løsning ble foretrukket da denne var den mest økonomisk gunstig for borettslaget.
- b) Alle i sittende styre har vært med i prosessen.
- c) Det ble gjort vurderinger i forhold til størrelsene og det ble også opplyst om størrelsene i informasjonsmøte og tilbakemelding fra beboerne var da at de ønsket mindre tykkelse på radiator på spisekrok/kjøkken. Dette ble tatt til etterretning og endret.

- d) Styret tok ikke hensyn til alderssammensetningen i borettslaget. Det er ikke vanlig å gjøre dette og nye byggeforskrifter, TEK 10, tar heller ikke hensyn til dette.
- e) Beboerne skal forholde seg slik de alltid har gjort ved å kontakte vaktmester på dagtid og om kveld/natt kontakte rørleggervakt og/eller brannvesen.
- f) Årsaken til at driftskontoret har benyttet rørleggerfirma fra Jessheim er at de er betydelig billigere enn selskap fra Oslo (Bråthen Rør 490 kr/t – Ringside 630 kr/t i forhold til normale priser). At Ringside har en raskere responstid enn Bråthen Rør medfører ikke riktighet. Dette varierer helt i forhold til hvor personen som har vakt har bopel, hvor han befinner seg på aktuelt tidspunkt og eventuelt om andre oppdrag gjør at han ikke kan komme med en gang. Begge selskapene garanterer hurtig responstid.
- g) Etter anbefalinger fra kontaktperson i Steen & Strøm ble ett firma kontaktet, Evotek v/Kjell Petter Småge. Kjell Petter Småge kunne hjelpe oss, men anbefalte oss å kontakte Kjell Hantho i ETA Energi AS, da han mente at Kjell Hantho var den personen i Norge med best kompetanse på våre problemstillinger. Dette ble gjort og referanser ble oversendt fra ETA Energi AS.
- h) Det ble innhentet tilbud fra ETA Energi AS i henhold til de tiltakene som vi ønsket å gjennomføre. Timeprisene ble kontrollert mot NorConsult AS og AJL AS.
- i) Styret er meget fornøyd med sine avgjørelser.
- j) Det foreligger ingen garantier utover at firma har forsikringer for sine forpliktelser.
- k) Borettslaget har kun betalt merverdiavgift og frakt for levering til Norge, varene er ikke tollbelagt utover dette. Selv inkludert disse kostnadene, er resultatet av dette tiltaket at borettslaget har fått vesentlig rimeligere radiatorer enn ellers ville ha vært tilfelle.
- l) Det er ekspedisjonsfirmaet Systemtransport som har håndtert fortolling og transporterering av varene.
- m) Styreprotokoller er det til enhver tid sittende styre sine dokumenter og utleveres gjennomgående ikke. Men styret har ingen innvendinger mot å redegjøre nærmere for innholdet i sine vedtak i tilknytning til saken dersom det er ønskelig. De disposisjoner som det her kort er redegjort for, er alle naturlig nok forankret i styrets vedtak.
- n) Alle kontrakter er iht. norsk standard og inngått i samarbeid med borettslagets prosjekt-/byggeleder. Styret har ikke sett det nødvendig å bruke særskilt juridisk bistand på dette.
- o) Ja, det som skyldes feilproduksjon er allerede erstattet. Radiatorer som er ødelagt grunnet feil bruk (frost i stykker) av brukeren er ikke leverandør ansvarlig for.

## **Orientering om borettslagets drift.**

### **Styret**

Styret har kontor i Nåkkvesvei 11, 0670 Oslo. Når styret treffes kan du se på oppslagstavlene. Se borettslagets hjemmeside på [www.tveitaborettslag.no](http://www.tveitaborettslag.no) for ytterligere informasjon. Styret via driftskontoret forvalter eiendommene i Nåkkves vei 1, 3, 5, 7, 9 og 11.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Parkering**

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale om parkeringskontroll med First Park.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler, avløpsrens, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden.

### **Vaskeri**

Det er fellesvaskeri i hver etasje. Disse kan benyttes i henhold til gjeldende regler.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80650519. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Borettslaget har felles slukkeutstyr (brannslange) i korridorer og utstyr utover dette er beboers eget ansvar og anskaffe og vedlikeholde.



## HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Garantert betaling av felleskostnader

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.

## Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

## Telefoni / bredbånd

Borettslaget har avtale med GET om levering av internett (2/1 megabit) til alle beboerne. Avtalen omfatter også rabatter på hjemmetelefon (IP telefoni) og raskere hastighet på internett.

## Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV-tjenester.

Driftskontoret m/styret har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere digital-TV. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

## Energiregnskap

Det er etablert eget energioppfølgings system slik at vi nå kan få en bedre oversikt over hvordan vi benytter oss av energien. Det vurderes løsninger for hvordan vi skal kunne gi beboerne mulighet for å kunne se hvordan energibruken fordeler seg mellom blokkene. Det vil komme informasjon om dette ved senere rundskriv.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold, Historisk oversikt

- 2011 – 13 Utskifting av heiser i Nåkkvesvei 1, 3 og 5.
- 2011 – 12 Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo Kommune.
- 2010 – 13 Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
- 2010 – 12 Lagt membran på garasjetakene og tilbakelest uteområdene på disse.
- 2010 – 11 Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
- 2008 – 13 Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
- 2006 Omtekking av taket over barnehagen utenfor nr. 5.
- 2005 Nye aggregat til kjøleanleggene.
- 2005 Omtekking tak over barnehagen utenfor nr. 5.
- 2005 Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
- 2004 Fortsatt rehabilitering av bad (26 stk.).
- 2003 Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk.).
- 2002 Omtekking av takene på tregarasjene.
- 2001 – 09 Rehabilitering 10 bad til våtromsnormen pr. år.
- 2000 Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene.
- 2000 Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
- 1999 – 00 Oppgradering av kabelnettet – stjernenett installert.
- 1999 – 00 Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisrepoer.
- 1998 Takomtekking i nr. 1 og 3, samt brannseksjonering.
- 1997 Montering av nye ekspansjonstanker.
- 1996 Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget.
- 1996 Utskifting av fordampere i kjølerommene.
- 1995 Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
- 1994 Utskifting av fordelingssentraler, 6 stk.
- 1992 – 95 Rehabilitering av fasadene.
- 1992 Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
- 1991 EI-kjele montert.
- 1991 Lavvolt lyspunkter montert i fellesarealene.
- 1990 Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrom.
- 1990 Taket i nr. 5 omtekket.
- 1990 Garasjeanlegget asfaltert.