

## Til andelseierne i Tveita Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 forslags-, 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 tirsdag 29.april 2014 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 minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## **2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013**

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Rapporter fra komité og utvalg

## **3. HONORAR OG GODTGJØRELSER FOR 2013**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## **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
- F) Valg av Seniorutvalg

## **5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Etablering av brannvarslingsanlegg og utskifting av nød- og ledelys – Styret
- B) Forslag å stoppe låneopptak til alle reklamasjoner er ferdigstilt – Ingar Elvenes
- C) Forslag om å holde inngangsdøren bak åpen hele året – Even Stortiset
- D) Forslag om at beboere som ønsker det kan etablere og bekoste strømuttak for el-bil på egen garasje plass – Even Stortiset
- E) Forslag til tiltak som kan bedre kommunikasjonen mellom beboere og driftskontoret/styret – Lars Hartviksen
- F) Forslag om å gjeninnføre en miljøkomite – Bjørn Larsen
- G) Forslag om å oppheve forbud mot å hensette bøker, magasiner og andre blader i vestibylene – Bjørn Larsen
- H) Forslag om å endre husordensreglene vedr. dyrehold til å følge gjeldende rettspraksis, slik at det blir tillatt å holde hund eller katt – Even Stortiset

Oslo, 3.3.2014  
Styret i Tveita Borettslag

Wenche Nikolaysen /s/      Per Olav Andersen /s/      Jostein Elle /s/

Björg Aase Andersen Imsland /s/      Erna Bodil Syberg /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 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, 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 2013

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 ansettelse. Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRET

Leder	Wenche Nikolaysen	Nåkkves vei 1
Nestleder	Jostein Elle	Nåkkves Vei 5
Medlem	Per Olav Andersen	Nåkkves Vei 5
Medlem	Erna Bodil Syberg	Nåkkves Vei 5
Medlem	Björg Aase A. Imsland	Nåkkves Vei 3

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Thor Arvid Tonning	Nåkkves Vei 1
Varamedlem	Karin Aasen	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Gerd Hermanrud	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5

### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Wenche Nikolaysen	Nåkkves Vei 1
Delegert OBOS generalforsamling	Jostein Elle	Nåkkves Vei 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Erna Bodil Syberg	Nåkkves Vei 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Per Olav Andersen	Nåkkves Vei 5

### VALGKOMITEEN

Leder	Tor Ø. Dalehamn	Nåkkves Vei 5
Medlem	Anna Marie Beskow	Nåkkves Vei 3
Medlem	Ragni Arnesen	Nåkkves Vei 1
Varamedlem	Siri Austad	Nåkkves Vei 3

### VELFERDSUTVALG FOR SENIORER

Det ble ikke avholdt direkte valg på medlemmer. Et av styrets medlemmer leder velferdsutvalget. I 2013 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 2013

### A) Årsberetning og regnskap for 2013

#### STYRET

##### 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 2013**

Det ble avholdt 15 styremøter og behandlet 104 saker i 2013.

I det følgende vil styret redegjøre for de viktigste og prioriterte saker i løpet av driftsåret 2013.

#### Borettslagets økonomiske situasjon

Tveita borettslag ble i januar 2014 verdivurdert til ca. kr 1,99 milliarder. Borettslaget har til sammen kr 392,4 millioner i lån. Borettslaget har dermed lån tilsvarende 19,7 % av boligmassens verdi. Lån i OBOS har en gjeldende fast rente på 3,5 %, lånet er på kr 238 948 016. Lån i Eika har en gjeldende flytende rente på 3,4 %, lånene er på kr Kr 149 446 996 og kr 3 973 167.

Det ble i juni 2013 vedtatt av styret å ta opp et lån på kr. 4 000 000 for å dekke likviditetsproblemer i forhold til driften etter at prosjektene var ferdigstilt.

Styret vedtok å øke husleien med 6 % fra 1. januar 2014 for å sikre driften.

#### ENØK-prosjektet

ENØK-prosjektet ble ferdigstilt i april 2013 og har dermed hatt sin første driftsperiode. Det er i denne perioden ikke opplevet noen store mangler eller feil, men det ble gjort noen mindre justeringer etter erfaringer som er opplevet underveis. Det er dessverre problemer med spredning av lyd fra varmpumpen i NV 5 og det ble gjort noen ombygninger sommeren i 2013. Det reduserte støynivået betraktelig men vi ligger fortsatt litt over godkjent nivå og det arbeides med å finne løsning på problemet. Borettslaget mottok i 2013 årets varmpumpepris fra NOVAP, noe vi skal være stolt over.

#### Garasje-prosjektet

Garasje-prosjektet fremstod som ferdig i 2013, men det ble påvist reklamasjoner på arbeidene. Det ble startet utbedringsarbeider på disse og arbeidene vil fortsette når vinteren er over.

#### Heis

Utskifting av heisene ble ferdigstilt i 2013 og kostnaden ble i henhold til fastsatt pris. Det var noen problemer med heisen i begynnelsen på grunn av nye krav fra myndigheter, men disse er nå utbedret.

#### Vassenga barnehage

Styret er fortsatt i dialog med Oslo Kommune bydel Østensjø om utbygging. Det er i dag satt stans i all utvidelse av barnehager fra Oslo Kommune Sentraladministrasjon, men det arbeides med en mulig løsning for utvidelse av Vassenga Barnehage. Det forventes at man vil få svar på dette i løpet av vinteren 2014. Bydel Østensjø har store mangler på ledige barnehageplasser og det er derfor sterkt ønskelig fra bydelen sin side at dette kommer i orden. Bydel Østensjø foreslår at borettslaget eventuelt settes i kontakt med privat tilbyder for en utvidelse og fremtidig drift, dersom vedtak i sentraladministrasjonen opprettholdes.

#### Membran utenfor inngangspartiene.

Det er reklamert på arbeidene, men denne bestrides av Betong Consult AS. Vår advokat Jan-Erik Nielsen behandler den videre dialogen og det er avholdt ett møte for å se om

partene kunne enes om en minnelig løsning. Det er i dag ikke kommet frem til noen avklaring.

### **Driftskontoret**

Styret vil gjerne takke våre ansatte på driftskontoret. Driftsteknikere som tar vare på våre eiendommer med tekniske anlegg, grøntområder med mer. Driftssekretær som mottar telefoner og beboere på kontoret og ordner opp på beste måte. Daglig leder, ved hjelp av hans kompetanse og evner til å finne kreative og smarte løsninger har han greid å ferdigstille prosjekter som var påbegynt, men ikke riktig utredet før han ble ansatt. Han har og sørget for at våre driftsteknikere har fått nødvendig opplæring slik at de føler de er med i et team hvor alle kan utføre de samme oppgavene, og det vises tydelig i samarbeidet mellom de ansatte på driftskontoret. Fra å være «gammel og tungrodd» framstår driften i Tveita borettslag i dag moderne og fremtidsrettet, så bra at både OBOS og ENOVA nå ser på oss som et «utstillingsvindu» og anbefaler våre løsninger til andre borettslag.

## **DRIFTSKONTORET**

### **Virksomheten 2013**

Året 2013 ble startet med nye tekniske installasjoner og etableringen av et sentralt driftsstyringsanlegg (SD-anlegg) var godt i gang. For vårt driftspersonell betød dette nye utfordringer da ingen av dem hadde arbeidet med liknende tidligere. De første 3 måneder ble de tekniske anleggene driftet manuelt. Når det nye SD-anlegget var ferdig i april stod opplæring og tanker om hvordan vi skulle drifte anleggene sentralt i den daglige driften. Arbeidsdagene startet ofte med gjennomgang av SD-anlegget, med inngående kunnskap om hvorfor vi har de komponentene vi har og hvorfor vi regulerer de slik vi gjør. Det å se sammenhengen i et teknisk anlegg er avgjørende for å styre det riktig, se når noe er feil og hvorfor feilen oppstår. Driftspersonellet har klart denne oppgaven meget bra og kan i dag fremstå som profesjonelle driftsteknikere med gjennomgående kunnskap om tekniske anlegg.

Vi startet 2013 med å bruke veldig mye av fyringsbudsjettet frem til mai, faktisk så var hele 81 % av fyringsbudsjettet brukt opp på dette tidspunktet. Manuell styring sammen med unormal kulde i mars og april stod sentralt som faktorer for dette. Resten av året fremstod som normalt og ved årsslutt var budsjettet bare overskredet med 10,6 %, noe vi er veldig fornøyd med.

Når det gjelder vedlikehold, fremstår året som foregående år. Vi planlegger hvilke tiltak som vi ønsker å gjennomføre året før, men dette har det vist seg vanskelig å følge. Faktisk så vanskelig at siden 2011 har vi kun klart å gjennomføre ett av de tiltakene vi har satt opp, dette var å skifte noen ståldører inn til bod rommene og garasjene. Det er dessverre slik at det er så mye uforutsett som ryker at vi ikke har turt eller klart å gjennomføre de tiltakene vi har tenkt. Slik jeg ser det vil vi ha vanskelig for å planlegge spesifikke tiltak i vedlikeholdet inntil vi klarer å bli å jour med de uforutsette problemene. At borettslaget er så stort gjør at kostnadene på de oppdukkende problemene blir så store i enkelttiltak. Eksempelvis kan nevnes at trykkøkningsanlegget i Nåkkves vei 1, som røk høsten 2013, kostet oss ca. kr 650 000,- å utbedre, noe som fremstår som mye når budsjettet for normalt vedlikehold er på kr 1 677 500,- totalt for året. Dette medfører at vi ikke får gjennomført alle tiltakene vi ønsker og vi må derfor prioritere i forhold til hva som må vente til neste år. Dette medfører også at det er vanskelig å holde budsjettene på vedlikeholdet, noe regnskapet og resultatet for 2013 viser.

Arbeidsoppgavene til vårt driftspersonell er varierende men styres i hovedsak av et system som gir dem daglige gjøremål for å sikre at alt blir gjennomført, ett FDV-system. Systemet sørger for den daglige drift og sikrer samtidig at uregelmessigheter og lovpålagt informasjon blir dokumentert og lagret (eks. brann, elektro osv). Vår FDVweb vil gjøre at ikke alle mangler blir gjennomført umiddelbart etter dette oppstår, eksempelvis skifte av lyspærer. Jeg ber derfor dere ha litt tålmodighet i forhold til når en sak blir rettet. Er det saker som krever umiddelbar handling gjør vi selvfølgelig dette og ber dere rapportere inn dette fortløpende.

4. september 2013 døde dessverre vår vaktmester Ola Ravnkleven og vi mistet en kjær og god kollega med godt humør og høy arbeidsmoral. Ola hadde vært ansatt i borettslaget i 15 år og mitt inntrykk er at han var godt likt av både kolleger og beboere i borettslaget. Med hans bortfall fikk vi også noen utfordringer med gjennomføringen av daglige gjøremål og driften. Jeg vil benytte anledningen til å takke våre to driftsteknikere, Andre Brubak Ekeberg og Haydar Pakirci, for deres innsats i perioden frem til vi fikk ansatt en ny driftstekniker, Per Johansen.

I desember 2013 avviklet vi den gamle ordningen med portnere i helgene og gikk over til vaktordning for våre driftsteknikere. Ordningen har fungert bra og vi har nå sikret driften av de tekniske anleggene som leverer varme og varmt vann. Jeg må takke våre tidligere portnere Jan Fredrik og Rune Nordby, ansatt i henholdsvis 20 og 25 år, for deres innsats for borettslaget og ønsker de lykke til videre.

### 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	Vaktmester, samt ansvarlig for Nv 1 Døde 4/10-13	Koordinator for driften, vaktmesteransvar for Nv 1. Ansvarlig for fellesoppgaver. Har også helgevakt
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.
Per Johansen	Vaktmester – Nv 1 Ansatt 2013	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 1, delansvar for fellesoppgaver.
Jan Fredrik Nordby	Helgevakt – deltid Ansatt 1993 – sluttet 30/11-13	Formiddagsvakt lørdag- og søndag hver 3. helg.
Rune Nordby	Helgevakt – deltid Ansatt 1988 – sluttet 30/11-13	Formiddagsvakt lørdag- og søndag hver 3. helg.



### **Annet/arbeidsmiljøforhold**

Det har i driftsåret ikke vært skader blant personalet. Sykefraværet har vært 5,12 %. Arbeidsmiljøet må karakteriseres som veldig godt og det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger, ut over det som naturlig knytter seg til en virksomhet som vår.

Avslutningsvis vil jeg si at vi fortsatt står overfor store utfordringer i årene som kommer når det gjelder vedlikeholdet. Selv om vi har gjennomført mye er det fortsatt slik at mange av våre innretninger er gamle. Vi starter nå med en kartlegging av eiendomsmassen slik at vi kan få en oversikt over behovet for vedlikehold og kan danne oss et langsiktig perspektiv. Dette vil gi oss en bedre oversikt over vedlikeholdet og økonomien fremover.

Til slutt ønsker jeg dere alle en riktig god sommer.

Ole Morten Øversjøen  
Daglig leder.

### **HONORARER OG GODTGJØRELSER I 2013**

#### **Styret**

Styrehonorarets fordeling.

Styreleder	45,0 %
Nestleder	14,5 %
Styremedlemmer	13,5 %

Styrets honorar:	kr 348 455 (KPI justert med 1,3 %)
1. og 2. varamedlem (hver)	kr 26 938 (KPI justert med 1,3 %)

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

Forslag til honorar per utvalgsmedlem er kr 4 442 per år. I tillegg gis det kr 2 118 ekstra per år og per utvalg/komiteé, for ledervervet i hvert av utvalgene/komiteene. Hvert enkelt utvalg/komiteé velger selv sin leder av og blant de respektive valgte.

#### **Godtgjørelse til revisor**

Godtgjørelsen har utgjort kr 20 906,-.

**OVERSIKT OVER SOLGTE ANDELER I 2011, 2012 og 2013**

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld
<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		
<b>2013</b>	<b>1705</b>	<b>2052</b>	<b>1911</b>	<b>2442</b>	<b>2200</b>	<b>2831</b>
Økning i kr	25	61	43	83	- 450	- 280
Økning i %	1,4	3,0	2,3	3,5	- 16,9	- 9

Tall i tusen

<b>Antall omsatte</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
1-roms	26	27	30
2-roms	23	30	41
3-roms	2	0	3

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 2014.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 40 722 385,-.

Andre inntekter består av diverse salg/refusjoner – se egen note.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 28 973 609,-. Dette er kr 3 146 675,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt personalkostnader (365 000), fyringskostnader (555 000), renholdskostnader (310 000) og vedlikeholdskostnader (1 656 000).

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 487 665,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 1 381 035,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

**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 2013.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 549 795,-. Premieendringen skyldes i hovedsak økning som følge av de store utbetalingene Gjensidige har hatt i forbindelse med skader.

**Lån**

Borettslaget har to lån i Eika. Annuitet, flytende rente 3,40 %.

Borettslaget har også et lån i OBOS. Annuitet, fast rente i 3 år, 3,50 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)**

Driftskonto: 0,35 % for alle innskudd

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret ble øket med kr 13 355,-.

**Medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

De økte felleskostnadene i 2014 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 03.03..2014

Styret i Tveita Borettslag

Wenche Nikolaysen /s/    Per Olav Andersen /s/    Jostein Elle /s/

Bjørg Aase Andersen Imsland /s/    Erna Bodil Syberg /s/

Dobbelklikk her for å sette inn revisors beretning.

## 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 forskriftene 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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-10 663 749</b>	<b>11 571 662</b>	<b>-10 663 749</b>	<b>1 378 117</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 487 665	-42 105 598	847 076	5 753 000
Tilbakeføring av avskrivning	18	510 158	416 874	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-675 853	-16 646 686	0	0
Tillegg avgang anl. midler	18	-4	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-47 485	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	533 661 536	72 200 000	15 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-518 915 903	-36 100 000	-3 008 511	-4 853 619
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>12 044 784</b>	<b>-22 235 411</b>	<b>12 838 565</b>	<b>899 381</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 381 035</b>	<b>-10 663 749</b>	<b>2 174 816</b>	<b>2 277 498</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 226 432	303 499		
Kortsiktig gjeld		-845 397	-10 967 249		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 381 035</b>	<b>-10 663 749</b>		

**315 - TVEITA BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	40 108 452	34 940 490	39 824 010	42 200 000
Antenneanlegg		464 099	73 520	250 000	250 000
Andre inntekter	3	149 834	1 861 822	800 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>40 722 385</b>	<b>36 875 832</b>	<b>40 874 010</b>	<b>42 450 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 365 519	-3 581 693	-3 000 000	-3 400 000
Styrehonorar	5	-348 455	-343 305	-348 000	-360 000
Avskrivninger	18	-510 162	-416 874	0	-450 000
Revisjonshonorar	6	-20 906	-13 125	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-91 324	-117 190	-82 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-381 580	-381 580	-382 000	-382 000
Konsulenthonorar	7	-331 634	-415 005	-300 000	-300 000
Kontingenter		-163 600	-163 600	-163 600	-170 000
Drift og vedlikehold	8	-9 378 814	-3 719 145	-7 723 334	-3 495 000
Forsikringer		-1 098 947	-959 741	-1 070 000	-1 640 000
Kommunale avgifter	9	-3 176 931	-3 016 424	-3 143 000	-3 300 000
Andre anlegg		0	-6 816 180	0	0
Energi/fyring	10	-5 755 186	-849 521	-5 200 000	-5 200 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 503 863	-1 805 983	-2 000 000	-2 160 000
Andre driftskostnader	11	-2 846 688	-2 021 835	-2 400 000	-2 080 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-28 973 609</b>	<b>-24 621 200</b>	<b>-25 826 934</b>	<b>-23 047 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR REHAB</b>		<b>11 748 776</b>	<b>12 254 632</b>	<b>15 047 076</b>	<b>19 403 000</b>
<b>REHABILITERINGSKOSTNADER</b>					
Kostnadsføring prosjekt	15	-98 926	-38 530 605	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 649 850</b>	<b>-26 275 973</b>	<b>15 047 076</b>	<b>19 403 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	222 767	241 682	0	0
Finanskostnader	13	-14 360 282	-16 071 307	-14 200 000	-13 650 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 137 515</b>	<b>-15 829 625</b>	<b>-14 200 000</b>	<b>-13 650 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 487 665</b>	<b>-42 105 598</b>	<b>847 076</b>	<b>5 753 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		2 487 665	42 105 598		

**315 - TVEITA BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	57 931 400	57 931 400
Rehabilitering	15	116 372 883	116 372 883
Rehabilitering II	16	29 702 530	29 060 452
Rehabilitering III	17	745 834	712 059
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	18	2 096 699	2 559 376
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>207 957 253</b>	<b>207 744 077</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		43 635	15 450
Kortsiktige fordringer	19	105 055	64 763
Driftskonto i OBOS-banken		446 508	0
Innestående i Nordea		16 221	65 437
Sparekonto i OBOS-banken		1 615 013	157 850
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 226 432</b>	<b>303 499</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 183 685</b>	<b>208 047 576</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Udekket tap	20	-197 643 337	-195 155 672
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-197 561 537</b>	<b>-195 073 872</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	392 345 625	377 600 000
Borettsinnskudd	22	14 554 200	14 554 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>406 899 825</b>	<b>392 154 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		359 576	3 440 608
Kassekreditt		0	4 997 415
Skyldig til offentlige myndigheter	23	220 539	255 844
Påløpte renter		45 821	1 935 312
Annen kortsiktig gjeld	24	219 461	338 069
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>845 397</b>	<b>10 967 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>210 183 685</b>	<b>208 047 576</b>
Pantstillelse	25	548 631 300	421 000 100
Garantiansvar		0	0

OSLO, 03.03.2014,

STYRET FOR TVEITA BORETTSLAG

WENCHE NIKOLAYSEN /s/      PER OLAV ANDERSEN /s/  
BJØRG AASE ANDERSEN /s/

JOSTEIN ELLE /s/  
ERNA BODIL SYBERG /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	39 260 412
Lokaler	848 040
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>40 108 452</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader	137 664
Salg av nøkler	6 920
Portåpnere	3 600
Vaskerilås	1 650
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>149 834</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 109 983
Ordinær lønn, vikarer	-394

Overtid	-204 679
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 928
Lønn rengjøringshjelp	-20 673
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-129 536
Påløpne feriepenger	-241 427
Arbeidsgiveravgift	-433 282
Pensjonskostnader	-44 953
AFP-pensjon	-41 667
Yrkesskadeforsikring	-11 196
Refusjon sykepenger	15 713
Gaver til ansatte	-17 218
Kantinekostnader	-22 706
Annonser stillinger	-49 048
Arbeidsklær	-47 133
Refusjoner fra andre selskaper	10 250
Andre personalkostnader	-8 658
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 365 519</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 6 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 348 455  
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 37 275 jf. note 11

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 906

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

Juridisk bistand	-190 117
OBOS	-12 443
OPAK AS	-10 377
Andre konsulenthonorarer	-118 698
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-331 634</b>

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

Byggetekn.kons.honorar	-53 125
Heiser	-5 002 001
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 055 126</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-2 161 075
Drift/vedlikehold VVS	-548 661
Drift/vedlikehold elektro	-213 771
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 366

Drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg	-117 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 910
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-130 441
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-31 500
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-76 578
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-234 376
Erstatning v/vannskader	-25 202
Egenandel forsikring	-120 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 378 814</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 385 462
Feieavgift	-4 484
Renovasjonsavgift	-786 986
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 176 931</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-3 449 556
Olje	-2 305 630
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 755 186</b>

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

Lokalleie	-3 500
Container	-236 870
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 125
Diverse leiekostnader/leasing	-53 719
Verktøy og redskaper	-76 732
Telefon-/kontormaskiner	-31 143
Driftsmateriell	-181 234
Lyspærer og sikringer	-22 609
Renhold ved firmaer	-1 659 064
Andre fremmede tjenester	-80 889
Kontor- og datarekvisita	-129 405
Trykksaker	-24 356
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 313
Møter, kurs, oppdateringer mv	-8 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-37 275
Andre kontorkostnader	-4 024
Telefon/bredbånd	-6 099
Telefon, annet	-72 910
Porto	-63 030
Drivstoff biler, maskiner osv	-15 775
Vedlikehold biler/maskiner osv	-74 908

Forsikringer, avgifter biler	-10 673
Bilgodtgjørelse	-324
Reisekostnader	-4 464
Bank- og kortgebyr	-10 563
Velferdskostnader	-15 685
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 846 688</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	8 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	63 163
Renter Nordea	27
Andre renteinntekter (kundeutbytte Gjensidige)	151 115
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>222 767</b>

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

OBOS lån 1	-1 849 349
OBOS lån 2	-6 234 827
OBOS lån 3	-985 375
OBOS lån 4	-109 998
EIKA lån 1	-350 050
EIKA lån 2	-126 600
EIKA lån 3	-4 618 248
EIKA lån 4	-51 995
Renter på leverandørgjeld	-1 678
Renter og provisjon kassekreditt	-32 361
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 360 282</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, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****REHABILITERING**

Arkitekthonorar	31 006
Byggetekn.kons.honorar	2 934 399
V.V.S. kons.honorar	3 450 996
Prosjektledelse	359 490
Andre konsulent honorar	746 493
Intern prosjektledelse	14 075 521
Byggestyret	638 700
Administrasjon	93 400

Kopieringsutgifter	3 786
Bygningsgebyr	90 113
Andre gebyrer	5 440
Andre kostnader	54 656
Låssystem	52 363
Hovedentreprenør I	104 023 766
Hovedentreprenør II	79 820 208
Hovedentreprenør III	106 842 834
Membran inng.partier	1 486 137
Andre byggeentrepriser	5 384 823
Garantiarbeider	17 000
Diverse entrepriser	161 614
V.V.S arbeider	1 575 146
Garasjer	12 459 151
Andre elektroarbeider	1 769 366
Tekking av garasjetak	13 839 176
Andre kostn.innredn.el.utstyr	578 571
Refusjoner	534 509
Kostnadsføring prosjekt 2006	-2 532 473
Kostnadsføring prosjekt 2007	-2 279 277
Kostnadsføring prosjekt 2008	-28 991 807
Kostnadsføring prosjekt 2009	-43 949 237
Kostnadsføring prosjekt 2010	-63 039 398
Kostnadsføring prosjekt 2011	-55 234 057
Kostnadsføring prosjekt 2012	-38 530 605
Kostnadsføring prosjekt 2013	-98 926
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>116 372 883</b>

**NOTE: 16****REHABILITERING II (ENØK)**

V.V.S. kons.honorar	265 208
Prosjektledelse	1 452 125
Andre konsulent honorar	3 299 118
Div andre arbeider	22 500
Byggestyret	7 650
Administrasjon	7 500
Kopieringsutgifter	9 163
Bygningsgebyr	17 350
Andre kostnader	69 510
Rivekostnader	108 437
Andre byggeentrepriser	2 007 479
Diverse entrepriser	1 029 828
Prosjektkostnader	1 646 563
Ventilasjonsanlegg	3 942 554
V.V.S arbeider	337 153
Andre V.V.S. arbeider	4 954 937
Elektroinstallatør	1 146 068
Vinduer/dører	48 116
Andre elektroarbeider	162 039

Radiatorer	14 211 490
Andre kostn.innredn.el.utstyr	112 951
Offentl.tilskudd	-5 050 000
Refusjoner	-105 209
<b>SUM REHABIKLITERING II</b>	<b>29 702 530</b>

**NOTE: 17****REHABILITERING III (BARNEHAGE)**

Oppstartskostnader	8 438
Intern prosjektledelse	118 781
Div andre arbeider	33 777
V.V.S arbeider	500 493
Andre elektroarbeider	29 948
Radiatorer	36 798
Andre kostn.innredn.el.utstyr	17 600
<b>SUM REHABILITERING III</b>	<b>745 834</b>

**NOTE: 18****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Kostpris	79 440	
Avgang 2013	-1	
Avskrevet tidligere	-79 439	0
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2007	185 625	
Avskrevet tidligere	-159 108	
Avskrevet i år	-26 516	1
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	132 000	
Avgang 2013	-1	
Avskrevet tidligere	-131 999	0
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2011	110 870	
Avskrevet tidligere	-31 676	
Avskrevet i år	-15 838	63 356
Høytrykkvasker		
Tilgang 2011	28 911	
Avskrevet tidligere	-8 260	
Avskrevet i år	-4 130	16 521
Lundberg traktor		
Tilgang 2010	1 147 500	
Avskrevet tidligere	-344 250	
Avskrevet i år	-114 750	

		688 500
Malersprøyte		
Tilgang 2013	26 546	
Avskrevet i år	-3 792	
		22 754
PC med utstyr		
Tilgang 2007	32 985	
Avgang 2013	-1	
Avskrevet tidligere	-32 984	
		0
Nettbrett		
Tilgang 2013	20 939	
Avskrevet i år	-6 979	
		13 960
PICKUP		
Tilgang 2010	400 617	
Avskrevet tidligere	-120 183	
Avskrevet i år	-40 061	
		240 373
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 2006	94 750	
Avskrevet tidligere	-94 749	
		1
Snøfreser nr.1		
Tilgang 2011	19 070	
Avskrevet tidligere	-5 449	
Avskrevet i år	-2 724	
		10 897
Snøfreser nr.2		
Tilgang 2007	116 250	
Avskrevet tidligere	-99 642	
Avskrevet i år	-16 607	
		1
Snøfreser nr.3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet tidligere	-26 856	
Avskrevet i år	-6 713	

			1
Snøfreser			
Tilgang 2004	27 001		
Avgang 2013	-1		
Avskrevet tidligere	-27 000		
			0
Vann- og støvsuger			
Tilgang 2011	25 162		
Avskrevet tidligere	-10 065		
Avskrevet i år	-5 032		
			10 065
Avfallskomprimator			
Tilgang 2004	146 358		
Avskrevet tidligere	-117 087		
Avskrevet i år	-14 636		
			14 635
Kortleseranlegg			
Tilgang 2010	384 573		
Tilgang 2011	126 429		
Avskrevet tidligere	-132 966		
Avskrevet i år	-143 311		
			234 725
Portåpner			
Tilgang 2010	392 820		
Tilgang 2011	624 420		
Avskrevet tidligere	-231 369		
Avskrevet i år	-96 057		
			689 814
Teknisk anlegg			
Tilgang 2011	130 128		
Avskrevet tidligere	-26 024		
Avskrevet i år	-13 012		
			91 092
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>2 096 699</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-510 158</b>
<b>NOTE: 19</b>			
<b>KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			
Utlegg skadesaker			29 194
OBOS			70 956
Sykepenger			4 905
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>105 055</b>

**NOTE: 20****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 verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,60%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2010 -100 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 100 000 000

0

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,60%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2012 -36 100 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 36 100 000

0

Eika Boligkreditt AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,40%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2013 -151 100 000

Nedbetalt i år 1 653 531

-149 446 464

Eika Boligkreditt AS lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,40%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2013 -4 000 000

Nedbetalt i år 25 733

-3 974 267

OBOS lån 1

Lånet er et annuitetslån med fast rente.

Renter 31.03.13: 5,63%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2008 -137 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 137 500 000

0

## OBOS lån 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.05.2016.

Renter 31.12.13: 3,50%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2013

-241 061 536

Nedbetalt i år

2 136 647

-238 924 896

## OBOS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,60%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2011

-104 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

104 000 000

0

## OBOS lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,60%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2013

-137 500 000

Nedbetalt i år

137 500 000

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-392 345 625****NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969

-14 554 200

**SUM BORETTINNSKUDD****-14 554 200****NOTE: 23****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-123 541

Skyldig arbeidsgiveravgift

-96 998

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER****-220 539****NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-219 461

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-219 461**

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	14 554 200
Pantelån:	392 345 625
Påløpne avdrag:	0
<b>TOTALT</b>	<b>406 899 825</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	57 931 400
Tomt:	1 107 907
<b>TOTALT</b>	<b>59 039 307</b>

**B) Rapporter fra komiteer og utvalg****Seniorutvalget**

Seniorutvalget har gjennomført 5 turer fra mars til desember i 2013.

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

Følgene turer ble gjennomført:

20.03.2013	Strømstad - Sandefjord. Stopp på Nordby for handel, stopp på Systembolaget for handel, videre med båt til Sandefjord
20.06.2013	Sandefjord - Strømstad
26.08.2013	Sandefjord - Strømstad med lunsj om bord.
21.10.2013	Strømstad – Sandefjord
11.12.2013	Juletur til Charlottenberg for julehandel, og innom Nisselåven med mye moro å høre og å kjøpe derfra til Gjestegården Aurskog hvor det var julemat med dessert, kaffe og kaker.

Det er lagt opp til 1 tur, så langt, i 2014:

20.03.2014	Strømstad - Sandefjord uten mat om bord.
------------	--

Bjørg Imsland -- Turid Heivang

## Valgkomiteen

Valgkomiteen startet sitt arbeid i januar 2014 med å dele ut et rundsskriv til samtlige beboere i Borettslaget. De kvalitetene som ble beskrevet i rundskrivet dannet grunnlag for Valgkomiteens samtaler med aktuelle kandidater. Det var flere som meldte sin interesse for vervene i styret, og Valgkomiteen gjennomførte samtale med ti personer. På bakgrunn av informasjonen som fremkom i samtalene leverte Valgkomiteen sin innstilling i februar 2014.

Valgkomiteen vil gjerne takke alle kandidatene for sin interesse, og Styret for lån av styrerommet.

Valgkomiteen, 10. februar 2014

Tor Øystein Dalehamn

Ragni S. Arnesen

Anna M. Beskow

### 3. GODTGJØRELSER

#### A) Styret

Styrets honorar foreslås øket med forventet prisstigning på 2,0 %. I tråd med dette foreslås honoraret å bli øket til kr 355 424.

1.- og 2. varamedlems honorar foreslås øket med forventet prisstigning. I tråd med dette foreslås honoraret å bli øket til kr 27 477.

#### B) Honorar til utvalg og komiteer

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

Dette tilsvarer henholdsvis kr 4 531 (ordinære medlemmer) samt kr 2 160 ekstra for ledervervet.

#### 4. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

##### A. Som leder foreslås:

Navn: Wenche Nikolaysen                      Adresse: Nåkkves vei 1

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

Navn: Bjørg A. A. Imsland                      Adresse: Nåkkves vei 3

Navn: Erna Syberg                                Adresse: Nåkkves vei 5

##### Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Thor Arvid Tonning                      Adresse: Nåkkves vei 1

Navn: Hanne Hoel                                Adresse: Damfaret 40, 0682 Oslo

##### C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Himdad Junas Qader                      Adresse: Nåkkves vei 1

2. Navn: Kenth Bjørgan Ouff                      Adresse: Nåkkves vei 5

3. Navn: Wenche Mørch Bjerke                      Adresse: Nåkkves vei 5

4. Navn: Berit Kraft                                Adresse: Nåkkves vei 5

##### D. Som valgkomite foreslås:

Navn: Tor Øystein Dalehamn                      Adresse: Nåkkves vei 5

Navn: Ragni S. Arnesen                              Adresse: Nåkkves vei 1

Navn: Anna M. Beskow                              Adresse: Nåkkves vei 3

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

Navn: Wenche Nikolaysen                      Adresse: Nåkkves vei 1

Navn: Thor Arvid Tonning                      Adresse: Nåkkves vei 1

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

Navn: Bjørg A. A. Imsland                      Adresse: Nåkkves vei 3

Navn: Erna Syberg                                Adresse: Nåkkves vei 5

##### F. Velferdsutvalget for seniorer:

Valgkomiteen ønsker ikke å nominere egne kandidater til Velferdsutvalget for seniorer, da vi anser dette arbeidet som en naturlig del av styrets oppgaver.

Velferdsutvalget har på en utmerket måte blitt ledet av styrets medlemmer siden forrige generalforsamling og valgkomiteen mener at denne praksisen bør videreføres for neste år.

Dette vil også være kostnadsbesparende for borettslaget, da det ikke vil være nødvendig å utbetale egne honorarer for ovennevnte aktivitet

I valgkomiteen for Tveita Borettslag

Tor Øystein Dalehamn /s/      Ragni S. Arnesen /s/      Anna M. Beskow /s/

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A. Etablering av brannvarslingsanlegg og utskifting av nød- og ledelys – Styret

På ekstraordinær generalforsamling den 19. mars 2014 ble det fra styret fremmet forslag om å etablere brannvarslingsanlegg og skifte ut eksisterende nød- og ledelys. Det ble vedtatt av generalforsamlingen at dette forslaget skulle utredes mer i forhold til hvilke forskjellige alternativer som må gjennomføres i forhold til forskrift og at dette skulle tas opp igjen under ordinær generalforsamling i 2014.

Det var dessverre ikke mulig å utrede kostnadene for de forskjellige alternativene før innkallingen måtte sendes ut og det blir derfor ingen fullstendig beskrivelse av tiltakene i denne. Det vil bli holdt ett fullstendig innlegg under selve generalforsamlingen og det vil bli levert ut informasjon om tiltakene i eget skriv i forkant av denne.

### B. Forslag å stoppe låneopptak til alle reklamasjoner er ferdigstilt – Ingar Elvenes

Forslag til Generalforsamlingen i Tveita Borettslag:

**Generalforsamlingen vedtar å stanse alle låneopptak av ethvert slag inntil alle reklamasjoner på alle de forskjellige prosjekter er avsluttet for de eksterne firmas regning, eller den juridiske avklaring har blitt gjort kjent for andelseierne.**

Begrunnelse:

Tveita Borettslag har så vidt jeg vet i dag over kroner 400 millioner i samlet lån etter de siste utførte rehabiliteringene. Ingen av de utførte arbeider er så vidt jeg kan se slutført med tilfredsstillende resultat.

Det står igjen masse saker som bør være reklamert, både på utvendig betong arbeid, dører, vinduer og glass, på våtrom, på rørarbeid, på membran under gressplen over garasjeplassene, på membran foran inngangspartiene og fallsikring over spalten mellom underetasjen og garasjen samt arbeidet i garasjen med puss, maling, belysning og nødlys..

Driftskontoret er ikke i stand til å fremme reklamasjonene på en faglig måte, og mangler totalt evne og vilje til å sette seg inn i de faglige forhold.

Videre har ikke driftsleder vilje til å høre på de fagfolk som nå engang bor i borettslaget, og heller ikke de som sitter i styret.

Det virker for meg som alle reklamasjoner har blitt overlatt til borettslagets advokat, og da må det en juridisk avklaring i retten til før borettslaget kan låne ytterligere midler. Det er den eneste måte å synliggjøre for eksterne firma at vi ikke har betalingsvilje for dårlig arbeid.

Ingar Elvenes  
9057

**Styrets innstilling**

Styret går i mot forslaget. IE sin begrunnelse har ingenting med hvorvidt det foreligger reklamasjoner i forhold til behov om nye låneopptak. Styret kan ikke se at det er en reel sammenheng mellom disse sakene. Videre er det slik at fremstillingen IE har om behandling av reklamasjoner ikke har noen rot i virkeligheten og viser helt feil fakta om hva som foreligger av reklamasjonsarbeider. IE sin oppfatning av driftskontorets og daglig leder sin kompetanse for å fremme, følge opp og slutføre reklamasjoner syntes som tatt ut av løse luften og vitner mer om IE sin egen inkompetens overfor aktuelle fagfelt, faktiske forhold og historiske forutsetninger.

Styret mener IE sine påstander er sterke og injurierende ovenfor driftskontoret, daglig leder og styret. Styret ber derfor om at forslaget forkastes.

**C. Forslag om å holde inngangsdøren bak åpen hele året – Even Stortiset**

Ber om at inngangsdøren på bak blir åpen på årsbasis. Slik ordningen er i dag med at den stenges i vinterhalvåret er upraktisk for oss med barnehage barn og for de som skal ned til blokkene bak.

Skulle vel være en enkel sak

Hilsen  
Even Stortiset

**Styrets Innstilling**

Styret går inn for at bakdørene kan benyttes av beboere hele året som en prøveordning.

**D. Forslag om at beboere som ønsker det kan etablere og bekoste strømuttak for el-bil på egen garasje plass – Even Stortiset**

Forslag til neste generalforsamling.

De som ønsker å installere strømuttak med egen strømmåler på sin garasje plass for bruk til motorvarmer og opplading av el bil kan gjøre dette mot å bekoste dette selv.

Kunne vært greit å få dette inn i systemet da elbiler kommer mere etterhvert, så borettslaget på sikt ikke står der at dette må ordnes for alle og bekostes av borettslaget.

hilsen  
Even Stortiset

**Styrets innstilling**

Styret er enig i forslaget, men at det må gis rom for å videreføre kostnader med avlesning av egne seriemålere (må kunne fjern avleses) for hver enkelt montering. Alt utstyr og entreprenør skal godkjennes av driftskontoret.

### **E. Forslag til tiltak som kan bedre kommunikasjonen mellom beboere og driftskontoret/styret – Lars Hartviksen**

Jeg har et forslag som jeg ønsker tatt opp i generalforsamlingen. Det gjelder noen enkle tiltak for å bedre kommunikasjonen mellom beboerne og styret. Tiltak som dette sparer mye mer arbeid enn det koster og skaper enormt mye større tilfredshet hos de som henvender seg.

Forslag til vedtak:

- Dersom man sender en epost eller benytter skjema på Tveita borettslags hjemmeside, skal man øyeblikkelig få en epost som svar. Denne skal inneholde henvendelsen i sin helhet til epostadressen man oppgir. Dette automatiske svaret skal inneholde informasjon om det dersom kontoret er stengt, og når kontoret åpner neste gang, altså når eposten kommer til å bli lest.
- Når henvendelsen er lest, skal man få beskjed om det.
- Dersom henvendelsen ikke skal tas videre gis et svar på forespørselen og en begrunnelse. Hvis et forslag tas videre skal initiativtager få beskjed om hva som vil skje, dette også med en form for begrunnelse. Uansett må man få et svar innen maksimalt et par arbeidsuker.
- Dersom det dukker opp viktig relevant informasjon som kan ha innvirkning på saken skal initiativtager få beskjed om det.
- Dersom et forslag trenger å tas opp i styret skal initiativtager få beskjed om det og få vite når det er tenkt tatt opp. Forslagsteksten som skal legges frem for styret skal i sin helhet sendes til initiativtager. Dette for at initiativtager skal ha mulighet til å komme med innspill dersom de mener noe er misforstått eller mangelfullt, eller endre / trekke forslaget på bakgrunn av ekstra informasjon som har dukket opp. Den samme forslagsteksten skal også gjengis i styrereferatet.

Mvh Lars Hartviksen, L 4003, Nåkkves vei 5

### **Styrets innstilling**

Styret går i mot forslaget. Med den tekniske løsning som eksisterer pr. dd, vil det ikke være mulig å gi automatisk svar på mailer som sendes via egen hjemmeside. Det eksisterer i dag rutiner for svar til beboere, enten via telefon eller mail. Saker som fremlegges til styret blir fremlagt i original form og det er derfor ikke nødvendig med ekstra dokumentasjon fra beboer. Styret ber derfor om at forslaget forkastes.

### **F. Forslag om å gjeninnføre en miljøkomite – Bjørn Larsen**

Jeg foreslår at man gjeninnfører en miljøkomite som man har hatt tidligere. Den bør være på 2-3 personer. Oppgavene dens blir hovedsakelig at man en gang i blant sørger for at søppel blir fjernet på området og holder bedene i orden. Jeg regner med at flere er interessert i å delta med det. De kan henvende seg til komiteen. Når saker skal gjøres kan man gjøre oppmerksom på det ved oppslag i vestibylene.

Mvh  
Bjørn Larsen  
Nåkkves vei 1 – leilighet 10062.



**Styrets innstilling**

Styret går i mot forslaget. Slik styret har forstått det har det aldri eksistert noen miljøkomite, men ett grønt-utvalg. Denne ble vedtatt nedlagt av generalforsamlingen i 2012, årsaken til dette var at det foreligger skjøtselsavtale med Gårdpass AS og at styret og driftskontoret tok over rollen med beplantning av nye områder. Styret ber derfor om at forslaget forkastes.

**G. Forslag om å oppheve forbud mot å hensette bøker, magasiner og andre blader i vestibylene – Bjørn Larsen**

Vedr. hensettelse av magasiner, bøker og andre blader i vestibylene.

Det har kommet forbud mot dette. Jeg synes det er en fin sosial sak, er i mot et slikt forbud og ber om at det oppheves. Bøker og blader som blir hensatt forsvinner fort da det synes å være mange som er interessert i dette. Det fører ikke til noen forsøpling.

Mvh

Bjørn Larsen  
Nåkkves vei 1 – leilighet 10062.

**Styrets innstilling**

Styret går i mot forslaget. Styret vil bare si at dette ikke er ett nytt forbud, men har alltid eksistert. Dette vil kunne medføre en kraftig forsøpling av vestibylene dersom mange begynner og benytte seg av dette. Styret ber derfor om at forslaget forkastes.

**H. Forslag om å endre husordensreglene vedr. dyrehold til å følge gjeldende rettspraksis, slik at det blir tillatt å holde hund eller katt – Even Stortiset**

Foreslår at borettslagets vedtekter om dyrehold, endres til gjeldene rettspraksis. Slik at det blir lov å holde hund eller katt.

Even Stortiset

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg bak forslaget, men mener at det skal være plikt til å registrere hunden hos driftskontoret, at det pålegges båndtvang på borettslagets eiendom og at området for lufting reguleres. Det forutsettes at videreføring av regler om hold av katt, innefatt opprettholdes. Styret foreslår at punkt i husordensreglene som omhandler hundehold endres til følgende:

«Det tillates å holde hund, men denne skal registreres ved borettslaget sitt driftskontor. Det pliktes å holde hunden i bånd på borettslagets område hele året, all lufting må kun forekomme på tillatt område og det skal benyttes hundeposer. Dersom hunden er til særlig sjenanse for andre beboere kan borettslaget kreve at hundehold opphører selv om hundehold tidligere er innvilget».

## **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 Parkeringstjenesten AS.

### **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 tilleggs innretninger 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, blir andelseier belastet 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, heisreper.
- 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 fordelingsentraler, 6 stk.
- 1992 – 95 Rehabilitering av fasadene.
- 1992 Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
- 1991 EI-kjele montert.
- 1991 Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.
- 1990 Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrom.
- 1990 Taket i nr. 5 omtekking.
- 1990 Garasjeanlegget asfaltert.