

Til andelseierne i Tveita Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 27. april 2017 kl. 18.00 på Tveita skole

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom 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 Tveita Borettslag 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 torsdag 27. april 2017 kl. 18.00 på Tveita skole, matsalen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Disponering av årets resultat
- C) Rapport fra valgkomiteen

3. GODTGJØRELSER

- 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 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Intern gjennomgang av økonomiske disposisjoner for styret i perioden 2015/2016
- B) Hvorfor er ikke felleskostnadene økt?
- C) Pålegg om å nedbemanne med kr. 2 000 000,-
- D) Utredning av mulighet for salg/omgjøring av vaskerommene
- E) Hundehold
- F) Informasjon om lånebetingelser/renterisiko og likviditetsoppbygging
- G) Endring av vedtektenes punkt 11.1 (3) valg av styreleder
- H) Utvidelse av åpningstidene for vaskeriene
- I) Utredning av brannvarslingsanlegg
- J) Legging av varmekabel i gangvei langs barnehagen
- K) Endring av husordensreglene punkt 4 – Regler om ro i boligen
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

Oslo, 6.mars 2017
Styret i Tveita Borettsl

Trond S. S. Andersen /s/

Are Mathisen /s/

Ann-Kristin Amundrud /s/

Jostein Elle /s/

Daghild Trodal /s/

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

A) Årsberetning og regnskap for 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Simen Skaaraas Andersen	Nåkkves Vei 5
Nestleder	Are Mathisen	Dalsbergstien 20 C
Styremedlem	Ann-Kristin Amundrud	Nåkkves Vei 1
Styremedlem	Jostein Elle	Nåkkves Vei 5
Styremedlem	Daghild Trodal	Nåkkves Vei 3
Varamedlem	Gerd Synøve Hermanrud	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Trond Simen Skaaraas Andersen	Nåkkves Vei 5
Ragni Sundeid Arnesen	Nåkkves vei 1

Varadelegert

Ann-Kristin Amundrud	Nåkkves Vei 1
Daghild Trodal	Nåkkves Vei 3

Valgkomiteen

Karin Aasen	Nåkkves Vei 5
Ragni Sundeid Arnesen	Nåkkves Vei 1
Erna Bodil Syberg	Nåkkves Vei 5
Anne-Gerd Theodorsen	Nåkkves Vei 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

STYRET

Styret har kontor i Nåkkves vei 11. Når styret kan treffes finner du på oppslagstavlene, og på borettslagets hjemmeside www.tveitaborettslag.no

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 fra generalforsamling. 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 instruksene daglig leders ledelsesmessige ansvar, myndighet til å lede/videreutvikle driften og forvalte anleggsressursene på den best økonomiske måten, i henhold til denne. Det tilligger stillingen budsjettansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende drift, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

Generelle opplysninger om Tveita Borettslag

Borettslaget består av 818 andelsboliger. I tillegg kommer 1 tjenestebolig. Tveita Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266376, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende adresse: Nåkkves vei 1-5,
 Utleielokaler Nåkkves vei 7 og 9
 Driftskontor Nåkkves vei 11
 Gårds- og bruksnummer: 140 / 36
 Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 959 m². Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Tveita Borettslag har 5 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2015.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Virksomheten i styret 2016

Det ble avholdt 14 styremøter og behandlet 155 saker i styreperioden. De viktigste og prioriterte sakene i perioden var:

- BDO-prosjektet
- Økonomi - langtidsplan
- Reklamasjon vedrørende balkongrekkverk
- Rutiner og instruksjer
- Internkontroll
- ENØK
- Innglassing av balkongene
- Renhold
- Oppfølging generalforsamling 2016

I det følgende vil styret redegjøre for de viktigste og prioriterte sakene i løpet av driftsåret 2016.

Borettslagets økonomiske situasjon

Tveita borettslag er i dag verddivurdert til ca. kr 2,5 milliarder.

Borettslaget har pr. 31. desember 2016 til sammen kr 402,8 millioner i lån. Borettslaget har lån tilsvarende 16,1 % av boligmassens verdi.

Lån nr. 1 i Handelsbanken har en flytende rente på 1,90 %, lånet er på kr 377,5 millioner. Lån nr. 2 i Handelsbanken har en flytende rente på 1,90 %, lånet er på kr 24,3 millioner.

Styret vedtok å ikke øke husleien i perioden grunnet rentesituasjonen i lånemarkedet.

BDO- internkontrollprosjektet

Forrige styre engasjerte som kjent BDO til dette prosjektet, men overlot behandlingen av sluttrapporten til det påtroppende styret. Denne saken har fulgt styret gjennom hele dets arbeid i 2016, og har således tatt opp mye av styrets og driftskontorets tid.

Det var behov for nærmere vurdering av noen av de påpekte forholdene i rapporten til BDO. På grunn av den mulige juridiske etterbehandlingen og det faktum at det ble avdekket enkelte faktafeil i denne, så styret det som nødvendig med bistand til dette arbeidet. Advokatfirmaet Dalan v/ advokat Jan-Erik Nielsen har bistått styret i gjennomgang av de juridiske og faktiske forhold ved rapporten. Advokat Nielsen kjenner borettslaget godt fra tidligere og den uavhengige vurderingen ble derfor utført innenfor en forsvarlig økonomisk ramme for å få slutført prosjektet.

Hovedkonklusjonene fra advokat Nielsen ble gitt beboerne i eget rundskriv i 2016 og var som følger:

«BDOs rapport har ikke avdekket noen funn eller indikasjoner på misbruk av stilling/tillitsverv i borettslaget og/eller av borettslagets midler. Dette burde etter mitt skjønn kommet vesentlig klarere frem av rapporten.

Rapporten påpeker enkelte svakheter og mangelfull protokollering av styrevedtak. Det er imidlertid ikke påvist konkrete eksempler på at anskaffelser eller andre tiltak, som skulle fremgått som styrets vedtak i protokollen, ikke har forankring i styret. Mangelfull protokollering synes mao. ikke å ha hatt noen praktisk betydning for de anskaffelser og tiltak som er gjort i perioden. Det er imidlertid opplyst at styret vil se på sine rutiner for protokollføring slik at protokollene for fremtiden i størst mulig grad er dekkende for styrets drøfting og vedtak under den enkelte sak.»

Dette betyr at de anklagelser og insinuasjoner som ble fremmet mot daglig leder og driftskontoret i ekstraordinær generalforsamling den 9. mars 2016 ikke medførte riktighet. På vegne av beboerne vil styret beklage til daglig leder og driftskontor for at disse påstandene ble fremmet.

Økonomi – langtidsplan

Styret har i løpet av perioden arbeidet med en langtidsplan for økonomien i borettslaget. Arbeidet har vært omfattende og tar for seg alle områder innen driften. Det er utarbeidet en plan for 10 år som skal gi forutsigbarhet for forvaltning, drift og vedlikehold av borettslaget. Denne planen gir oversikt over borettslagets utgifter og vil være retningsgivende for nivået på felleskostnadene. Det er tatt høyde for økning av rentenivå i flere omganger, store vedlikeholdskostnader og viser den årlige endringen i likvide midler i forhold til dette. Planen tar høyde for en økning av felleskostnadene med kun 1 % pr. år, noe som gir en sunn økonomi med en fornuftig vekst i de likvide midlene.

Reklamasjon vedrørende balkongrekkverk

Det ble som tidligere opplyst i 2015 reklamert på smijernrekkverkene på balkongene grunnet lakken som flasser av på en del av disse. Det juridiske i forbindelse med reklamasjonen er løst og det ble inngått en forliksavtale med leverandøren. Forliket innebærer at borettslaget ble tildelt kr 1 271 875,- som erstatning i saken.

Rutiner og instruksjer

Styret har i samarbeid med driftskontoret gjennomgått, revidert og videreutviklet eksisterende rutiner. Det er etablert en personalhåndbok som omhandler internkontroll, arbeidsinstruksjer, arbeidstidsbestemmelser, økonomireglement, etiske retningslinjer, velferdsordninger og kompetanseutvikling m.m.

Internkontroll

Styret og driftskontoret har fulgt opp sine lovpålagte plikter innen helse- miljø og sikkerhet. I mars 2017 gjennomførte Infratek Elsikkerhet AS revisjon av driftskontorets internkontroll på helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid opp mot EI-tilsynsloven. Hovedkonklusjonen ble som følger:

«Virksomheten har meget gode rutiner, og prosedyrer som ivaretar elsikkerheten, og det ble ikke gitt avvik eller anmerkninger ved revisjonen».

ENØK-prosjektet

I 2015 ble det besluttet av styret å gjennomføre et kartleggingsstudie for videre energireduserende tiltak. Studiet konkluderte med at det ville være mulig å spare ytterligere 1 750 000 kW/h pr. år dersom man gjennomførte flere nye tiltak. Eksempelvis utvidet gjenvinning av avkastluften og etablering av flere varmepumper, skifte lyskilder til LED, forbedret mantling og termisk isolering av rør på tak, m.m. Studiet ble støttet av ENOVA med 50 % av kostnadene. Som en konsekvens av dette ble det søkt ENOVA om ENØK-midler til gjennomføring av flere tiltak og de viktigste av disse ble samtidig innberettet i budsjettet for 2016. Det er gitt tilsagn fra ENOVA på kr. 2 267 237,- i støtte til ENØK-tiltakene. Styret startet derfor med innhenting av tilbud på utskifting av lyskilder i alle fellesområder og utvidelse av varmepumpeanleggene for oppvarming. Begge tiltakene ble påbegynt i 2016, men vil først bli ferdigstilt i løpet av august 2017.

Innglassing av balkonger

På vegne av beboerne innhentet styret høsten 2016 tilbud fra 3 tilbydere om levering av nye innglassinger til borettslaget. Etter vurdering av de innkomne tilbudene ble firmaet Lumoen AS valgt. Det ble gjennomført stand med visning utenfor Nåkkves vei 3 med påfølgende befaring og bestilling hos den enkelte interessent. Det ble til sammen bestilt 35 innglassinger.

Renhold

Østlandske Rengjøring ble høsten 2015 valgt som ny renholdsleverandør. Utover våren/sommeren 2016 mottok driftskontoret flere klager fra beboerne på at renholdet ikke var tilfredsstillende. Det ble oversendt klager til renholdsselskapet og fra september 2016 ble dette fulgt tettere opp av driftskontoret. Det ble gjennomført flere felles befaringer og i februar 2017 ble det krevet fra borettslaget at renholder måtte skiftes ut. Renholder er i dag skiftet ut, men vi er fortsatt ikke helt fornøyd og følger dette fremdeles tett.

Oppfølging fra Generalforsamling 2016

Stigeledning – strøm

Styret har utredet ønsket om kapasitetsøkning på hovedsikringen til den enkelte leilighet. Det er gjennomført målinger for maksimalt forbruk i dag og det er gjort vurderinger i forhold til den absolutte kapasitet i eksisterende anlegg. Styret kan derfor meddele beboerne at det fra 20. mars 2017 vil være tillatt å øke hovedsikringen i leilighetene opp til 40A.

Utvidet sykkelparkering

Det etableres nye plasser for sykkelparkering i garasjeplanet for alle blokkene. Plassene vil være klare i løpet av april 2017.

Elektronisk kommunikasjon

Se redegjørelse under «virksomheten i driftskontoret 2016».

Virksomheten på driftskontoret 2016

Virksomheten på driftskontoret i 2016, har som tidligere vært preget av høyt tempo og mye som skal gjøres. I tillegg til faste oppgaver har det blitt flere oppdukkende oppgaver som vaktmesterne utfører. Dette har medført at vaktmesterne har fått tildelt litt mer arbeidsoppgaver, men er fortsatt innenfor det som er forsvarlig i forhold til total belastning. Vaktmesterne utfører nå førstehjelp ved vannskader (suge opp vann og starte tørk) for å redusere skadeomfang, tørketid og muliggjøre en raskere tilbakeflytting for beboere. Vi gjennomfører også sanering av mindre vannskader slik at vi slipper å benytte forsikringen på disse.

Vi har ikke hatt noen branner i borettslaget i 2016, dette er vi veldig tilfreds med og forventer at dette vil få konsekvenser for forsikringspremien på sikt. Vaktmesterne rehabiliterte i 2016 alle tromlene til brannslangene i korridorene slik at disse nå er tette ved bruk. Dette har spart oss for ca. kr 130 000,- totalt. Vi tar sikte på å bytte ut flere av slangene på disse i 2017, slik at alle slangene er uten mangler. Brannslangene er funksjonsdyktige i dag.

Driftskontoret opplever at problematikken rundt duer og dueskitt igjen begynner å bli en stor plage i borettslaget. Det er montert duenett på deler av rømningstrappen i Nåkkves vei 5 – nord, som et prøveprosjekt. Dette har fungert fint og det tas sikte på å etablere flere slike tiltak i 2017. Rømningstrapper, vaskeribalkonger og repos utenfor korridorene blir rengjort 3 ganger pr. år av vaktmesterne. Vi får dessverre ikke gjennomført dette i vinterhalvåret, men vi forsøker å gjennomføre så tett opp mot begge sider av vinteren som mulig.

Renholdet i blokkene har ikke vært tilfredsstillende i 2016. Fra september og ut over nyåret i 2017 ble dette fulgt tett opp, det er gjennomført flere befaringer av renholdet og oversendt klager til renholdsselskapet. I februar 2017 krevde vi at renholder måtte byttes ut da vi ikke hadde tillit til denne, noe som ble gjennomført. Vi er fortsatt ikke 100 % tilfreds med resultatet og følger dette nøye opp videre.

Vi opplevde også i 2016 innbrudd i bodrommene, denne gangen i Nåkkves vei 1- nord. Dørene ble brutt opp og disse ble skiftet på starten av 2017. Vi henstiller beboer til ikke å lagre verdifulle ting i bodene, da disse er utsatt ved innbrudd.

I oktober 2016 skiftet OBOS v/Her bor vi ut hjemmesidene våre med nye løsninger, noe vi ikke visste om. Dette medførte store utfordringer for Driftskontoret idet vi ikke klarte å endre eller legge inn ny informasjon, og at den som var der var feil. Etter en lengre periode fikk vi endelig endret informasjonen og lagt inn ny. Vi er fortsatt ikke helt fornøyd med systemet og ser etter andre løsninger.

Driftskontoret har også startet arbeidet med å finne løsninger for å distribuere informasjon til beboerne elektronisk. Det er vurdert flere løsninger og det ser ut til at vi snart kan tilby dette. Det vil bli sendt ut informasjon om dette og svarskjema til beboere for registrering, så snart den endelige løsningen foreligger.

I august 2016 startet vi med videreføring i ENØK-prosjektet. Det ble innhentet tilbud i forhold til utvidelse av varmpumpeanlegget og utskifting til LED-armaturer i alle fellesområdene. Ved gjennomgang av eksisterende kabling for belysningen ble det vurdert at denne var for gammel til å benyttes videre, det ble derfor besluttet at utskifting av eksisterende kabling med tilhørende nye sikringer, skulle medtas i prosjektet. Begge prosjektene ble startet opp i 2016, men vil ikke bli ferdigstilt før august 2017. De ansatte har bistått i arbeidet med etablering av nye varmpumper og kjenner således anleggene godt. I Nåkkves vei 1 er varmpumpeanlegget ferdig og igangkjørt. Våre beregninger på restenergi i avkastluften viser seg å stemme og vi vil få gode innsparinger når alle anleggene er ferdig og igangkjørt.

Asfalten i nedkjøringen til garasjeanlegget og inne i selve anlegget ble sommeren 2016 rehabilitert slik at huller og kjørespor ble borte. Dette bedrer kjørekomforten og øker levetiden på eksisterende asfalt.

Skorsteinen i Nåkkves vei 5 var i en dårlig forfatning, mursteiner kunne «plukkes» ut av forblendingen og sikringsrekkverk var helt løst. Skorsteinen ble derfor rehabilitert med ny forblending i stein, nye blekk og nytt sikringsrekkverk rundt hele skorsteinen.

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 prosjekter
Gro Evensen	Drifts-/prosjektsekr. Ansatt 2009 (80 %)	Sekretærfunksjon i forhold til daglig drift, bistår overfor styre- og rehabiliteringssaker
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.

Annet/arbeidsmiljøforhold

Det har i driftsåret ikke vært skader eller ulykker blant personalet. Sykefraværet har vært på ca. 1,48 % noe som må sies å være svært lavt.

Under ekstraordinær generalforsamling i mars 2016 ble dessverre daglig leder og driftskontoret beskyldt av BDO, sammen med flere av styremedlemmene, for flere ulovlige forhold. Herunder hentydning om underslag, misbruk av fullmakter, misbruk av borettslagets kjøretøy og utstyr og ureglementerte innkjøp. Utsendelse av kortfattet rapport fra BDO til beboerne, gav ingen konkretisering eller dementering av påstandene. De ansatte ble ikke informert før i desember 2015 at BDO i august var engasjert til å granske disposisjonene i driften. Dette resulterte i at arbeidsmiljøet ble svært dårlig og at samarbeidet mellom daværende styre og driftskontor ble vanskelig. Selv om de ansatte følte at tilliten og samarbeidsviljen var tilbake under nytt styre etter generalforsamlingen i 2016, tok det lang tid før arbeidsmiljøet ble normalisert og godt. I senere del av året må arbeidsmiljøet karakteriseres som bra.

Det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger, ut over det som naturlig knytter seg til en virksomhet som vår.

Avslutningsvis vil jeg si at driften fungerer veldig bra, de ansatte er pliktoppfyllende og arbeider godt for å nå de målene vi setter. Vi føler i dag at vi har støtte og tillit fra sittende styre og at samarbeidet fungerer svært godt. Dette har resultert i godt eierskap til arbeidet, stor gjennomføringsevne og god fremtidig planlegging. Det er derfor svært skuffende at tidligere styreleder Ingar Elvenes igjen bidrar til å skape uro, usikkerhet, manglende motivasjon og dårlig arbeidsmiljø gjennom sitt forslag om nedbemanning til generalforsamlingen 2017. Forslaget fremstår for driftskontoret som lite gjennomtenkt og uten gode argumenter, noe vi mener gjenspeiler manglende kunnskaper om driftskontorets gjøremål og oppgaver.

Til slutt vil vi på driftskontoret ønske dere alle en riktig god vår og sommer.

For driftskontoret
Ole Morten Øversjøen, daglig leder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 46 153 914,-.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra GET og viderefakturerte kostnader som skal dekkes av andelseierne – se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 24 693 005,-.

Resultat

Årets resultat på kr 13 639 354,- fremkommer i resultatregnskapet.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 11 569 513,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

B) Disponering av årets resultat

Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 13 639 354,- til egenkapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5,2 mill. til større vedlikehold som omfatter utskifting av lyskilder med tilhørende kabling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

Grunnet ombygging av varmeanleggene i starten 2017 har styret valgt å budsjettere med samme energikostnader som for 2016. Det er forventet større innsparinger etter at dette arbeidet er ferdigstilt, men disse vil først komme til syne i 2018.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 195 263,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tveita Borettslag.

Lån

Tveita Borettslag har lån i Handelsbanken.

Flytende rente pt. 1,90 %,

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med kr 5332,- eks. mva. fra 2016 til 2017.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 6. mars 2017
Styret i Tveita Borettslag

Trond S. S. Andersen /s/

Are Mathisen /s/

Ann-Kristin Amundrud /s/

Jostein Elle /s/

Daghild Trodal /s/



Til Generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tveita Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 13 639 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 anvendelse av overskuddet 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, 28. mars 2017
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

315 TVEITA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-
skikk 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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 766 603	4 040 327	7 766 603	11 569 513
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 639 354	9 744 308	14 506 067	11 615 159
Tilbakeføring av avskrivning	17	658 302	414 363	450 000	0
Fradrag gjennomført påkostn.	16	-13 556 278	-12 487 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-2 559 510	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	13 500 000	12 500 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	20	-7 878 957	-6 444 895	-7 542 000	-8 172 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 802 910	3 726 276	7 414 067	3 443 159
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 569 513	7 766 603	15 180 670	15 012 672
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		14 353 471	14 487 401		
Kortsiktig gjeld		-2 783 958	-6 720 798		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 569 513	7 766 603		

315 - TVEITA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	43 670 361	43 671 769	43 649 000	45 821 000
Antenneanlegg		316 775	350 144	324 355	336 011
Andre anlegg	10	1 954 940	325 956	1 933 690	0
Andre inntekter	3	211 838	65 059	24 000	24 084
SUM DRIFTSINNEKTER		46 153 914	44 412 928	45 931 045	46 181 095
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 642 747	-3 799 248	-3 431 222	-3 721 056
Styrehonorar	5	-355 000	-346 500	-346 500	-367 780
Avskrivninger	17	-658 302	-414 363	-450 000	0
Revisjonshonorar	6	-14 875	-15 188	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-12 600	-12 600	-10 000	-12 600
Forretningsførerhonorar		-444 305	-444 305	-445 000	-451 000
Konsulenthonorar	7	-1 389 777	-1 381 272	-700 000	-700 000
Kontingenter		-163 600	-163 600	-170 000	-170 000
Drift og vedlikehold	8	-4 197 327	-5 945 396	-4 285 000	-8 098 000
Forsikringer		-1 495 977	-1 291 364	-1 250 000	-1 500 000
Kommunale avgifter	9	-3 288 458	-3 754 959	-3 947 000	-3 275 000
Energi/fyring	11	-5 069 166	-4 454 838	-5 000 000	-4 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-2 287 209	-2 225 022	-2 250 000	-2 300 000
Andre driftskostnader	12	-1 673 662	-1 428 779	-1 542 256	-1 665 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-24 693 005	-25 677 434	-23 846 978	-26 780 936
DRIFTSRESULTAT		21 460 909	18 735 493	22 084 067	19 400 159
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	86 274	101 219	0	0
Finanskostnader	14	-7 907 829	-9 092 404	-7 578 000	-7 785 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 821 555	-8 991 186	-7 578 000	-7 785 000
ÅRSRESULTAT		13 639 354	9 744 308	14 506 067	11 615 159
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		13 639 354	9 744 308		

315 - TVEITA BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	204 006 812	204 006 812
Rehabilitering III	16	26 789 613	13 233 334
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	17	3 559 424	1 658 216
SUM ANLEGGSMIDLER		235 463 756	220 006 269
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		40 501	665
Kortsiktige fordringer	18	28 999	0
Driftskonto OBOS-banken		3 752 182	522 011
Skattetrekkskonto OBOS-banken		118 195	114 206
Innestående i andre banker		37 392	56 124
Sparekonti OBOS-banken		10 376 202	13 794 395
SUM OMLØPSMIDLER		14 353 471	14 487 401
SUM EIENDELER		249 817 227	234 493 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Udekket tap	19	-170 423 592	-184 062 946
SUM EGENKAPITAL		-170 341 792	-183 981 146
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	402 820 861	397 199 818
Borettsinnskudd	21	14 554 200	14 554 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		417 375 061	411 754 018
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 185 426	6 112 899
Skyldig til offentlige myndigheter	22	241 391	231 708
Påløpte renter		42 923	46 479
Annen kortsiktig gjeld	23	314 218	329 712
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 783 958	6 720 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		249 817 227	234 493 670
Pantstillelse	24	432 181 300	432 181 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6. mars 2017,
STYRET I TVEITA BORETTSLAG

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/
Ann-Kristin Amundrud /s/

Daghild Trodal /s/

Jostein Elle /s/
Are Mathisen /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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	43 633 050
Lokaler	106 262
Nedbetaling	21 081
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	43 760 393

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-90 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	43 670 361

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader	57 648
Tilbakebetaling egenandel (forlik)	18 000
GET markedsstøtte	100 000
Salg av nøkler	24 620
Salg portåpnere	7 920
Salg vaskerilås	3 650
SUM ANDRE INNTEKTER	211 838

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 270 817
Overtid	-284 437
Påløpte feriepenger	-314 218
Naturalytelser	-41 040
Naturalytelser speilkonto	41 040
Arbeidsgiveravgift	-494 550
Pensjonskostnader	-170 945
AFP-pensjon	-43 425
Yrkesskadeforsikring	-8 310
Gaver til ansatte	-4 060
Kantinekostnader	-27 549
Arbeidsklær	-17 311
Andre personalkostnader	-7 125
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 642 747

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 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 2015/2016, og er på kr 355 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 883, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-507 018
OBOS	-41 788
Jutus AS	-395 760
Andre konsulenthonorarer	-445 211
SUM KONSULENTHONORAR	-1 389 777

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 655 795
Drift/vedlikehold VVS	-155 226
Drift/vedlikehold elektro	-399 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-674 958
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 156
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-633 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 972
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-280 354
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-7 155
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 093
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 580
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-143 785
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 197 327

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 954 664
Feieavgift	-4 568
Renovasjonsavgift	-329 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 288 458

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Leieinntekter barnehagen	1 607 345
Leieinntekter Sismed-klinikken	168 431
Leieinntekter JBH tannhelse	179 164
SUM ANDRE ANLEGG	1 954 940

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 449 178
Olje (63 900 liter)	-619 987
SUM ENERGI / FYRING	-5 069 166

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-185 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-147 807
Diverse leiekostnader/leasing	-273 442
Verktøy og redskaper	-15 920
Telefon-/kontormaskiner	-21 029

Driftsmateriell	-38 969
Lyspærer og sikringer	-31 124
Renhold ved firmaer	-529 908
Hjemmeside, alarm, OTP	-36 353
Kontor- og datarekvisita	-103 526
Kopieringsmaterieill	-7 054
Trykksaker	-50 541
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 366
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-19 730
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 883
Andre kontorkostnader	-6 281
Telefon/bredbånd	-17 228
Telefon, annet	-46 505
Porto	-45 781
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 922
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 410
Forsikringer/avgifter biler	-3 135
Reisekostnader	-2 218
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-3 845
Velferdskostnader	-13 006
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 673 662

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 452
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 806
Renter Handelsbanken	16
SUM FINANSINNTEKTER	86 274

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken AS lån 2	-469 596
Handelsbanken AS	-7 437 932
Renter på leverandørgjeld	-301
SUM FINANSKOSTNADER	-7 907 829

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
Tilgang 2012	146 075 412
SUM BYGNINGER	204 006 812

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: 16**REHABILITERING III (BARNEHAGE)**

Oppstartskostnader		8 438
Intern prosjektledelse		118 781
Bygningsgebyr		43 778
Div andre arbeider		33 777
Hovedentreprenør		26 000 000
V.V.S arbeider		500 493
Andre elektroarbeider		29 948
Radiatorer		36 798
Andre kostn.innredn.el.utstyr		17 600
SUM REHABILITERING III		26 789 613

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007	185 625		
Avskrevet tidligere	-185 624		
			1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2011	110 870		
Avskrevet tidligere	-79 190		
Avskrevet i år	-15 838		
			15 842
Høytrykkvasker			
Tilgang 2011	28 911		
Avskrevet tidligere	-20 650		
Avskrevet i år	-4 130		
			4 131
Lundberg			
Tilgang 2010	1 147 500		
Avskrevet tidligere	-688 500		
Avskrevet i år	-114 750		
			344 250
Malersprøyte			
Tilgang 2013	26 546		
Avskrevet tidligere	-11 376		
Avskrevet i år	-3 792		
			11 378
Nettbrett			
Tilgang 2013	20 939		
Avskrevet tidligere	-20 938		
			1
Pick-up			
Tilgang 2014	419 074		
Avskrevet tidligere	-119 736		
Avskrevet i år	-59 868		

		239 470
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	-13 621	
Avskrevet i år	-2 724	
		2 725
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2007	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
		1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet tidligere	-33 569	
		1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet tidligere	-25 161	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2004	146 358	
Avskrevet tidligere	-146 357	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2010	384 573	
Tilgang 2011	126 429	
Tilgang 2014	226 175	
Avskrevet tidligere	-460 637	
Avskrevet i år	-92 180	
		184 360
Portåpner		
Tilgang 2010	392 820	

Tilgang 2011	624 419	
Avskrevet tidligere	-519 540	
Avskrevet i år	-96 057	401 643
Teknisk anlegg		
Tilgang 2011	130 128	
Avskrevet tidligere	-65 060	
Avskrevet i år	-13 012	52 056
Varmepumpe		
Tilgang 2016	2 559 510	
Avskrevet i år	-255 951	2 303 559
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 559 424
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-658 302

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		28 999
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		28 999

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

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	6 950 182	
Nedbetalt i år	7 189 225	-377 510 593

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-12 500 000	
Økning i år	-13 500 000	
Nedbetalt i år	689 732	
		-25 310 268
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-402 820 861

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969		-14 554 200
SUM BORETTSINNSKUDD		-14 554 200

NOTE: 22

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk		-118 195
Skyldig arbeidsgiveravgift		-123 196
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-241 391

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-314 218
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-314 218

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		14 554 200
Pantelån		402 820 861
TOTALT		417 375 061

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger		204 006 812
Tomt		1 107 907
TOTALT		205 114 719

C) Rapport fra valgkomiteen

Valgkomiteen startet sitt arbeid i begynnelsen av januar 2017.

Skriv fra valgkomiteen ble utdelt i samtlige postkasser. I skrivet ba vi om at kandidater skulle melde seg til valgkomiteen. De kvaliteter som ble beskrevet i dette rundskrivet dannet grunnlaget for valgkomiteens samtaler med de aktuelle kandidatene som hadde vist sin interesse.

Valgkomiteen gjennomførte samtaler med alle kandidatene, samtlige styre- og varamedlemmer og daglig leder.

Valgkomiteen har lagt fram sin innstilling til årets generalforsamling innenfor fristen.

Valgkomiteen takker alle kandidater for utvist interesse, og vi takker for lånet av styrerommet.

Oslo, 23. februar 2017

Erna Syberg /s/

Karin Aasen /s/

Ragni S. Arnesen/s/

3. GODTGJØRELSER**A) Honorar og godtgjørelser for styret**

Styrets honorar foreslås øket til kroner 330.000

1. og 2. varamedlems honorar foreslås øket fra kr 20.000,- til kr 25.000,-

(varamedlemmer har møteplikt på samme måte som styremedlemmer men ikke samme ansvar)

B) Andre godtgjørelser

Honorar til valgkomite foreslås endret til kr 5.000,- per medlem.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

- A. Som styreleder for 1 år foreslås:**
 Trond Simen Skaaraas Andersen Nåkkves vei 5
- B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**
 Ann-Kristin Amundrud Nåkkves vei 1
 Are Mathisen har trukket seg pga. flytting
 Tone Charlotte Brekke for ett år i hans sted Nåkkves vei 3
- Som styremedlem for 2 år foreslås:**
 Daghild Trodahl Nåkkves vei 3
 Gerd Hermanrud Nåkkves vei 5
- C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**
 1. Jostein Elle Nåkkves vei 5
 2. Kristin Skavåsen Nåkkves vei 3
- D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**
 Trond S. S. Andersen Nåkkves vei 5
 Gerd Hermanrud Nåkkves vei 5
- Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**
 Jostein Elle Nåkkves vei 5
- E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**
 Ragni S. Arnesen Nåkkves vei 1
 Karin Aasen Nåkkves vei 5
 Kjersti Haraldsen Nåkkves vei 1

Oslo 23. februar 2017

Valgkomiteen for Tveita Borettslag

Erna Syberg /s/

Karin Aasen /s/

Ragni S. Arnesen /s/

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om intern gjennomgang av økonomiske disposisjoner for styret i perioden 2015/2016.

Styret i 2015/2016 ledet av styreleder Ingar Elvenes ble avsatt gjennom mistillit av generalforsamlingen den 25. april 2016. En av grunnene til dette var de store kostnadene i form av feil disponeringer og følgende store utgifter for beboerne, nevnt i mistillitsforslag til generalforsamlingen. Det er ikke kommet frem hvor store disse kostnadene ble til slutt. Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen ber det nye styret gjennomføre en intern revisjon uten ekstern hjelp for å synliggjøre de kostnader som foreligger.

Mitt forslag til vedtak for generalforsamlingen blir som følger:

«Generalforsamlingen ber styret gjennomføre intern revisjon over kostnadene for disposisjonene nevnt nedenfor og sender ut resultatet av revisjonen i et eget rundskriv før august 2017:

- a) **Totale kostnader rundt granskingen gjennomført av BDO, herunder:**
 - a. **Direkte kostnader til BDO**
 - b. **Gjennomføringen av ekstraordinær generalforsamling**
 - c. **Andre indirekte kostnader tilknyttet prosjektet**

- b) **Kostnader forbundet med behandlingen av daglig leder, herunder:**
 - a. **Advokathonorarer**
 - b. **Styrevedtak**
 - c. **Andre indirekte kostnader forbundet med forholdet**

- c) **Kostnader og juridiske forhold forbundet med oppsigelsen av vaktavtalen til vaktmesterne**
 - a. **Advokathonorarer**
 - b. **Økte kostnader i vaktavtalen**
 - c. **Styrevedtak**
 - d. **Andre indirekte kostnader eller juridiske forhold**

- d) **Rettsforliket med BetongConsult AS og kostnader med nytt dekke**
 - a. **Representantenes mandat for gjennomføring av forliket på kr. 500 000,-**
 - b. **Kostnader for nytt dekke**
 - i. **Overskridelser**
 - ii. **Årsaker**
 - iii. **Hvem besluttet å gjennomføre**

- e) **Retts sak mellom borettslaget og Erik Ølness**
 - a. **Kostnader**
 - b. **Ankemuligheter i forhold til rettskostnader**
 - c. **Intern behandling i styret i forhold til at Erik Ølness satt som styremedlem under sluttbehandlingene»**

Dessverre kan ikke den daglige trakasseringen som forelå fra styret under ledelse av Ingar Elvenes mot våre ansatte, måles i kroner og øre.

Wenche Nikolaysen, Nåkkves vei 1, Bolig 3047.

Styrets innstilling: *Styret stiller seg bak forslaget så lenge dette ikke vil påføre ekstra kostnader for borettslaget.*

B) Hvorfor er ikke felleskostnadene økt?

Jeg ønsker informasjon om følgende på generalforsamlingen våren 2017!

I rundskriv for oktober 2016 opplyste dere at dere ikke hadde tenkt å øke felleskostnadene i 2017, forutsatt uendret rentenivå.

Felleskostnadene skal dekke faste utgifter tilknyttet fellesareal og felles boligmasse, som for eksempel nedbetaling av lån, vedlikehold og renhold. Blokkene våre er fra slutten av 60-tallet, og etter ca. 50 år er det et løpende behov for vedlikehold, reparasjoner og oppgraderinger. Å sørge for at dette blir ivaretatt en av de viktigste oppgavene til styret.

I perioden januar 2016 til januar 2017 økte konsumprisindeksen med 2,8 prosent. Når felleskostnadene ikke øker tilsvarende i samme periode, betyr det at vi i praksis betaler mindre felleskostnader nå enn vi gjorde for et år siden. Dette betyr at det er tilsvarende mindre penger til vedlikehold osv.

Felleskostnadene er den viktigste inntektskilden for borettslaget, og jeg ber om at styret redegjør til generalforsamlingen om hvorfor dere har valgt å ikke justere felleskostnadene våre opp? Hva er styrets plan for å dekke nødvendige utgifter til vedlikehold /reparasjoner/vedlikehold fremover?

Anna M. Beskow, Nåkkves vei 3, bolig 12028

Styrets innstilling: *Styret har i samarbeid med daglig leder gått gjennom den økonomiske stillingen til borettslaget og har således utarbeidet en langtidsplan for økonomien. Denne synliggjør de behov som foreligger for store vedlikeholds-, investerings- og finanskostnader, samt normale driftskostnader for 10 år fremover og er således basis for det nivået borettslagets felleskostnader bør ligge på. Det er tatt høyde for noe økning av renten i denne analysen. Ut fra denne vurderingen har styret sett at det er rom for å holde felleskostnadene i ro i år, og det er lagt opp til en økning på kun 1 % i årene som kommer. Noe som må sies å være svært beskjedent.*

C) Forslag til pålegg om å nedbemanne med kr. 2 000 000,-.

Generalforsamlingen pålegger Styret å foreta de nødvendige handlinger slik at driftsbudsjettet reduseres med omkring 2 millioner i året ved nedbemanning.

Bakgrunn for forslaget:

Investeringer i varmepumper, led belysning og sentralisert driftssystem (SD anlegg) har redusert arbeidsoppgavene vesentlig. Denne gevinst bør komme andelseierne til gode. Administrative oppgaver bør styret ta hånd om, og vi må derfor velge et kompetent styre. Borettslagets lån på om lag 400 millioner vil ved en renteøkning på 1%, øke kapitalkostnaden med 4 millioner i året.

Ingar Elvenes, Nåkkves vei 1, bolig 9057.

Styrets innstilling: Ingar Elvenes sitt forslag om å redusere bemanningen ved Driftskontoret med kr 2 000 000,- på bakgrunn av påstått reduksjon i arbeidsoppgaver, viser mye om Elvenes sine manglende kunnskaper om forvaltning og drift av eiendommer. At arbeidsoppgavene blir redusert som følge av innføring av flere varmpumper og sentralisert driftssystem (SD-anlegg) medfører ikke riktighet, det er faktisk det motsatte som er tilfelle. Teknisk utstyr må kontrolleres fysisk hver dag for ulyder, funksjonalitet og lekkasjer (der hvor dette kan oppstå). Det er også viktig at de tekniske anleggene driftes korrekt for å oppnå de energi- og kostnadsreduksjonene de er designet for. Et SD-anlegg gir oss bedre styring, overvåking og sikkerhet på de systemer vi har, men her må også vaktmesterne gå inn å kontrollere systemene på PC eller nettbrett opp til flere ganger om dagen. Å øke mengden av de tekniske installasjonene vil klart også gi flere arbeidsoppgaver og ansvar i forhold til opprettholdelse av driftssikkerhet overfor den enkelte beboer.

Installering av LED-belysning vil kunne redusere arbeidsmengden noe i forhold til at man slipper skifte av lyspærer, men i dag utgjør dette i snitt kun ca. 1 time pr. vaktmester pr. uke. Dette gir utgangspunktet en mulig samlet reduksjon på ca. 12 timer pr. mnd, av totalt 487,5 timer. Derimot må vaktmesterne nå også teste lampene for funksjonalitet i tillegg til lyskilde. Dette kan kun gjøres ved å detektere alle lampene fysisk, noe som betyr at de må gå fysisk gjennom korridorene og alle fellesområder. Dette er i dag testet i Nåkkves vei 5 og man bruker ca. 1 time på dette, altså blir det ingen reduksjon i benyttet tid. Vaktmesterne er også tildelt flere forebyggende vedlikeholdsoppgaver enn tidligere, noe som er beskrevet i tidligere årsberetninger. Eksempelvis kan nevnes at de maler opp rom, rengjør fasader og fellesrom, enkle rørleggerarbeider, utskiftning av tekniske komponenter, feilsøking av tekniske anlegg og bistår håndverkere osv. Det må også tilføyes at nye forskrifter stiller betydelige strengere krav i forbindelse med HMS, internkontroll og dokumentasjon overfor offentlige myndigheter. Videre er Vassenga FUS barnehage totalrenovert med nye tekniske anlegg som krever mer oppfølging enn tidligere. Ut ifra ovenstående kan en si at den totale arbeidsbelastningen for vaktmesterne ikke er redusert, men faktisk økt i forhold til tidligere år.

Ved en eventuell nedbemanning vil borettslaget i mye større grad måtte basere seg på innkjøp av tjenester. En slik løsning vil på sikt medføre reduksjon i kompetanse på de tekniske anleggene vi har installert og en kan ikke uten videre sikre seg denne kompetanse hos eksterne aktører som ikke kjenner våre spesifikke anlegg. Dette vil kunne gå utover sikkerheten mot tap av varme- og varmtvannsdistribusjon, samt mindre besparelser i energireduksjon.

At dette gir en mulig gevinst på kr. 2 000 000,- faller på sin egen urimelighet. Der hvor vi kan redusere tidsbruk bør og ønsker vi å overføre denne tiden til forebyggende vedlikehold slik at vi øker livstidsløpet til bygningens komponenter. Eksempelvis dører, dørpumper, tekniske innretninger og andre installasjoner. Dette reduserer kostnadene på vedlikehold over tid og vil være med på å holde felleskostnadene nede.

Ingar Elvenes ønsker å overføre den daglige administrasjonen av borettslaget tilbake til sittende styrer, altså reversere tidligere generalforsamlingsvedtak om å ansette daglig leder. Styret fremsatte et forslag til generalforsamlingen i 1989 om å ansette en daglig leder da arbeidsmengden ble altfor stor for styret alene. Noen av forholdene som var med i vurderingen var økonomistyring, vedlikeholdsplanlegging og daglige administrative oppgaver. Daglig leders første oppgave var å iverksette strakstiltak for å bedre bygningenes tilstand. Det var først etter ansettelse av daglig leder at det tyngre

vedlikeholdet av borettslaget startet, altså 23 år etter at borettslaget ble innflyttet første gang.

Å overføre de administrative oppgavene til styret betyr i praksis at vi må ha et arbeidende styre, altså tilgjengelig hver eneste dag i normal arbeidstid. Dette betyr i praksis at styret kun kan bestå av pensjonister eller andre ikke-arbeidende. Dette mener styret vil være et stort tilbakeskritt i den grad det både innskrenker og diskriminerer muligheten for et mangfold og kompetanse til styret. Det må også tas hensyn til at styreleder og to styremedlemmer kan skiftes ut hvert år og at man derfor vil kunne gå glipp av kontinuitet, noe som er viktig i drift av et borettslag av vår størrelse. Man kan heller ikke påregne at styret i noen særlig grad kan ivareta oppgaver i forhold til de tekniske installasjonene da dette krever spisskompetanse og spesialtilpasset opplæring. Videre syntes tiltaket noe søkt i den grad flere andre større borettslag i Oslo og omegn går til det skritt å ansette daglig leder for å sikre god kontinuitet og profesjonell forvaltning, drift og vedlikehold.

Borettslaget har en samlet verdi på ca. 2,5 milliarder kroner og det er derfor av stor betydning hvordan bygningene forvaltes. Tidligere forvaltning har påført oss store finansielle kostnader i form av lån opp mot 450 millioner kroner på grunn av skippertak av vedlikeholdet. Borettslaget må ha en profesjonell forvaltning som innehar kompetanse, gjennomføringsevne og kontinuitet til å møte de utfordringer som foreligger i forvaltning, drift, vedlikehold og offentlige HMS-krav. Dette kan kun sikres ved et godt samarbeid mellom styre og et driftskontor som innehar slik kompetanse.

Styret vil også påpeke at slike utspill skaper usikkerhet blant våre ansatte og påvirker arbeidsmiljøet. På sikt vil også slike utspill være uheldig for rekruttering av nye ansatte til driftskontoret.

Avslutningsvis må også nevnes at borettslaget i dag har ord på seg for å være et meget godt drevet borettslag hos både meglere og kjøpere, noe som i seg selv tyder på at borettslagets organisering fungerer meget godt.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget og stemme for at dagens løsning opprettholdes.

D) Forslag om utredning av mulighet for salg/omgjøring av vaskerommene.

Forslag 1.

Ønskes behandlet: utredning av mulighet for salg/omgjøring av vaskerommene til små leiligheter. Det er ikke nødvendig å omgjøre alle vaskerom, men muligens i annenhver etasje. Slik jeg ser det er ikke nødvendig med vaskerom i alle etasjer. I Moderne borettslag er det ofte 1 til 2 vaskerom per bygg. Dermed, mener jeg at 13 vaskerom per bygg er dårlig utnytting av borettslagets areal.

Forslag til vedtak: Igangsette arbeid for utredning av mulighet for salg/omgjøring av vaskerommene til små leiligheter.

Arbeidet bør bestå av følgende punkter:

- Behovsanalyse for å avdekke antall vaskerom som bør beholdes
- Eventuell gevinst til borettslaget ved salg av vaskerommene
- Lønnsomhet ved salg kontra borettslaget bygger ut selv

Arthur Pogosov, Nåkkves vei 3, bolig 10031.

Styrets innstilling: Styret går imot forslag om utredning. Forslaget er tidligere behandlet (2013) hvor det ble nedstemt og styret ser at det kan bli utfordrende å gjennomføre tiltakene innenfor dagens tekniske forskrifter (støy, lys, tilgjengelig boenhet, brannvarsling, automatisk slukkeanlegg, omregulering/reseksjonering).

Styret ber generalforsamlingen stemme i mot forslaget.

E) Forslag om dyrehold.

Vi ønsker å legge frem følgende forslag for generalforsamlingen 27. april:

Kjæledyr er en kilde til glede for mange, og bidrar til å styrke sosiale bånd til naboer. I en tid hvor stadig flere bor alene og mister kontakten med naboene, bidrar ansvarlig husdyrhold til å holde nærmiljøet levende.

Kapittel 3 i husordensreglene, om dyrehold, endres derfor til:

«Kjæledyr er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe for andre beboere. Hunder skal alltid være i bånd på borettslagets område, og hundeeiere skal bruke ekskrementpose.»

Bjørn Stærk og Megan Gregory, Nåkkves vei 1, bolig 4057.

Styrets innstilling: Lovens § 5-11(4) er ikke endret og denne gir mulighet for forbud mot dyrehold. Det må foreligge gode grunner for at det skal innvilges dispensasjon til å holde hund i borettslaget. Generalforsamlingen i 2014 behandlet saken og opprettholdt forbudet mot generelt hundehold. Styret mener dette viser beboernes ønske om fortsatt forbud mot hund og utekatt.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

F) Forslag om informasjon om lånebetingelser/renterisiko og likviditetsoppbygging.

Det er et emne jeg gjerne skulle ha belyst bedre fra sameiets side og det er det økonomiske perspektivet utover årets regnskap.

Saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen:

- 1) Gjeld/renterisiko – sameiet har betydelig gjeld og i disse usikre tider kunne det være interessant å få vite om renten er sikret – nivå og løpetid – eller om vi ligger med åpen renterisiko ?
- 2) Likviditet – sameiet går tilsynelatende med overskudd og styrker sin likviditetsposisjon. Hva er planene for fremtidig likviditetsoppbygging og når anser sameiet det som fornuftig å redusere husleien som har blitt ca. doblet de siste årene ?

Esben Jensrud, Nåkkves vei 3, bolig 12036.

Styrets innstilling: Borettslaget har tidligere hatt fastrente på lån hvor dette har medført betydelige tap. All historikk tilsier at flytende rente er den desidert billigste låneformen over tid. Borettslaget tapte ca. 4,5 mill. ved forrige låsing av renten, styret går derfor mot forslaget.

Borettslaget går med overskudd i dagens rentemarked, noe som gjør at vi kan bygge opp likviditet og gjennomføre større vedlikehold. En reduksjon av husleien vil ikke virke styrkende for den fremtidige driften.

Styret henviser til redegjørelsen under forslag B) og ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

G) Forslag til endring av vedtektenes punkt 11.1 (3) valg av styreleder.

Jeg ønsker at følgende forslag behandles av generalforsamlingen:

Vedtektenes punkt 11.1 (3) endres til:

«Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styreleder må få over halvparten av stemmene. Blanke stemmer regnes ikke med i denne sammenheng. Dersom ingen av kandidatene til valget som styreleder får over halvparten av stemmene, avholdes en ny avstemning. I den nye avstemningen stiller kun de to kandidatene som fikk flest stemmer i første avstemning.

Henrik Christian Skaug, Nåkkves vei 5, bolig 1004.

Styrets innstilling: Styret mener at forslaget er unødig i all den tid det vil forsinke valget i generalforsamlingen. Videre kan ikke styret se annet enn at dette i så fall også må gjelde for valg av alle styrets medlemmer.

Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

H) Forslag om utvidelse av åpningstidene for vaskeriene.

Åpningstider fellesvaskeri. Beboere med normal arbeidstid/arbeidsdag har svært begrenset adgang til fellesvaskeriene med dagens åpningstider.

Forslag til vedtak: Nye åpningstider: Mand. – fred. 08-23, lørd. og sønd. 08-20.

Kari Aasen, Nåkkves vei 1, bolig 12056

Styrets innstilling: Styret går ikke inn for å utvide åpningstidene i fellesvaskeriene. Styret ønsker ikke at beboere i nærheten av vaskeriet skal bli utsatt for mer støy, og ønsker derfor å beholde dagens åpningstider.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

I) Forslag om utredning av brannvarslingsanlegg.

Følgende forslag ønskes behandlet på ordinær generalforsamling 27. april 2017;

Forslag om å gi styret oppgave om å utrede helautomatisk brannvarslingsanlegg på nytt i løpet av 2017, nå med fokus på å sikre tidlig lokal varsling og samtidig unngå unødig alarmklokker/evakuering av en hel boligblokk. Oppdatert forslag fra brannrådgivere og leverandører av heldigitalt brannvarslingsanlegg kan foreligge for avstemning på generalforsamling 2018.

For noen år siden stemte generalforsamlingen ned ett forslag om å etablere automatisk brannvarslingsanlegg.

Mange opplevde ett eventuelt JA til dette som ett JA til mange falske alarmer og JA til å måtte gå ut via rømningstrapper (for mange over 10 etasjer) hver gang alarm går. Dette er hvordan norske folk har blitt opplært, og vil være svært ubehagelig i våre svært store boligblokker.

Stor andel av Tveita borettslag er i godt voksen alder, så evakuering uten heis vil for mange også være veldig fysisk krevende.

Brannvesenets største skrekk vedrørende brann i store blokker er at beboere begir seg ut i røykfylte gangarealer og puster inn røyk eller skader seg på andre måter i panikk.

Brannvesenet ønsker i dag tidlig varsling fra driftssikre brannvarslingsanlegg, hvor de som ikke bor i leiligheten der røyk har oppstått eller kan trenge inn forholder seg i ro.

I tillegg til varsling direkte til brannvesen, kan hver brannmelding være adressert fra eksakt leilighetsnummer, som også åpner for telefonvarsling til beboer/naboer/pårørende kun minutter etter utløst alarm.

Forslagsstiller mener at brannsikkerheten i så store blokker som i Tveita borettslag har, er så viktig at en ny utredelse av hvordan dette kan løses på tryggeste, mest moderne og beboer-vennlige måte ikke bør vente.

Trond Engen, Nåkkves vei 5, bolig 13007

Styrets innstilling: Det er ingen offentligrettslige krav til brannvarslingsanlegg i borettslaget og således blir tiltaket av egeninteresse for å øke brannsikkerheten. Videre mener styret at forslaget ble grundig utredet og lagt frem for generalforsamlingen i 2014, hvor dette ble nedstemt. Investeringen er stipulert til ca. kr 12 mill. med en antatt årlig driftskostnad på ca. kr 450 000,-. Kostnaden av dette tiltaket vil måtte finansieres med nye låneopptak.

Styret forholder seg til tidligere vedtak og overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak til forslaget.

J) Forslag om legging av varmekabel i gangvei langs barnehagen.

Forslag til årets generalforsamling.

Forslag om legging av varmekabler i gangvei langs barnehagen.

Som de fleste av oss i borettslaget har erfart kan gangveien langs barnehagen være svært glatt og isete. Bakken kan være en utfordring spesielt for eldre og de som bruker rullator, og som ikke har mulighet til å holde seg i håndløperen.

Mitt forslag er at det legges varmekabler i ca. 1 m bredde i veien.

Vårt naboborettslag Lohøgda har flere lange bakker hvor det er lagt varmekabler og som bør kunne kontaktes med hensyn til drift, kostnader og erfaringer.

Unni Øiangen, Nåkkves vei 5, bolig 2005.

Styrets innstilling: Det koster ca. kr 1 400,- pr. m² ekskl. mva for å legge varmekabler i bakken under eksisterende fortau. For stedet beboer ønsker å legge varmekabel vil vi måtte regne med ca. kr 175 000,-. Det vil ikke være hensiktsmessig å kun legge 1 meters bredde da dette vil kunne gi store iskanter på sidene og problemer med å møtes. Styret er av den oppfatning at dette vil løse problemene for de beboerne som bor i Nåkkves vei 5, men ikke for de andre to blokkene da det er flere områder disse må passere som er betydelig brattere enn fortauet langs barnehagen (nedkjøring til garasjene, ned ved varmesentralen). Skal forslaget gjennomføres bør også disse områdene tas med i tiltaket, noe som vil kunne gi en etableringskostnad opp mot kr 450 000 med en antatt årlig driftskostnad på kr 25 000,-.

Styret mener at kostnadene med tiltak blir for stort og ber generalforsamlingen stemme i mot forslaget.

K) Forslag om endring av husordensreglene punkt 4 – Regler om ro i boligen.

Bakgrunn for forslaget:

Det har i inneværende og forrige styreperiode vært forbausende mye fokus på støy fra fellesanlegg som varmepumper, vifter etc. En problematikk jeg (som sikkert flere) er helt uberørt av.

Faktum er at den støyen som volder mest ulempe for flertallet av beboerne i dette borettslaget (foruten kunstgressbanen hvor det er full aktivitet fra tidlig morgen til sen kveld) **er den støy som beboerne selv forårsaker.**

Vi bor i ett av landets største boligbygg, og i så henseende er dagens regler med tanke på støy fra oppussingsarbeider liberale og bør strammes inn:

Det hamres, pigges og bores støtt, ofte til langt på kveld her i nr. 5, til tider så ille at det knapt er mulig å få en blund på øyet eller føre en normal samtale med sine medboere eller besøkende om man ønsker det.

Det er ikke lenger slik at det kun er ettromsleiligheter, der oppussing normalt gjennomføres i løpet av få dager/uker, som legges ut for salg. Stadig flere familieleiligheter (3-roms) skifter eiere, og med det følger totalrenoveringer og støy, noe man selvsagt må tolerere til en viss grad. Men når denne støyen pågår hver bidige kveld over flere måneder uten å ha mottatt noe varsel i forkant må det være lov å reagere selv om man bor i blokk. Livskvaliteten forringes helt enkelt. Det hjelper lite å sende et slikt varsel til Driftskontoret. Det er ikke borettslagets ansatte som sjeneres av støy. Det koster svært lite tid og arbeid å sette opp et slikt varsel og det er å anse som god nabokultur.

Avslutningsvis kan det jo nevnes at det allerede er slik at maskiner og utstyr i våre fellesvaskerier ikke kan benyttes allerede etter kl. 20:00 på kveldene, og jeg utgår fra at dette har sammenheng med hensyn til nærmeste beboere (?). Jeg kan ikke se at tidsbegrensningen for hamring og boring skal være noe annerledes, snarere tvert i mot!

Det foreslås med dette at husordensreglenes punkt 4 endres med følgende ordlyd i avsnitt 2 (fet tekst) i tillegg til eksisterende:

Punkt 4: Regler om ro i boligen:

«Det skal være alminnelig ro i boligen fra kl. 22:00 til kl. 06:00.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Opptre stille i trappene og i korridorene. Særlig bør det utvises forsiktighet ved bruk av musikk, TV og radio. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra beboere over, under og ved siden av. Hobbyvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er forbudt.»

«Støy som banking og boring skal ikke foregå etter kl. 20:00 og før kl. 08:00 på hverdager, og fra lørdag kl. 15.00 til mandag kl. 08.00. Pigging i leilighet er kun tillatt mandag til fredag mellom kl. 08:00 og 17:00, og lørdager mellom 10:00 og 15:00. Julaften og romjulen sees på som søndager, og banking, boring og annet støy er ikke tillatt. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, SKAL naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene. Dersom en beboer skal pusse opp leiligheten over en lengre periode (3 uker) skal styret informeres om dette. Det skal også henges opp et nabovarsel om hva som skal gjøres og hvor lang tid arbeidet vil ta. Beboer er ansvarlig for at fellesarealer/heis som skitnes til som følge av oppussingsarbeider rengjøres.»

Ola Skaare Eklund, Nåkkves vei 5, bolig 13006.

Styrets innstilling: Styret mener at forslaget begrenser den enkelte beboer for mye i forhold til muligheten for å pusse opp boligen selv (hjem fra arbeid osv). Videre vil forslaget føre til at støyen vil måtte foregå over en lengre tidsperiode da tiden innskrenkes. Styret kan heller ikke se at varslingsplikt vil gi noen endring av støy i forbindelse med rehabilitering, men oppfordrer beboere til å varsle nærmeste naboer.

Styret mener at dagens husordensregler ivaretar beboerne tilstrekkelig og ber generalforsamlingen stemme i mot forslaget

Orientering om borettslagets drift

Parkering

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale med Parkeringstjenesten AS om kontroll av parkeringsplasser for gjester og beboere med 1-roms leiligheter.

Nøkler og annet

Nøkler, brikker, avløpsåpner, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden som er i tidsrommet kl. 12:00 – 14:00.

Vaskeri

Det er fellesvaskeri i hver etasje, disse kan benyttes i henhold til husordensreglene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 1026723. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 tilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler. Det var borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget har ansatte og må derfor oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse, miljø 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 Factoring AS 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 leietaker. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tveita Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering, historisk oversikt

2016 – 17 Rehabilitering skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder.

2016 – 17 Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmpumper for oppvarming.

2015 – 16 Skiftet dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5

2015 Skiftet inngangsdørene til Nåkkves vei 1, 3 og 5

2015 Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5

2014 Skiftet postkasser i Nåkkvesvei 1, 3 og 5.

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 varmpumper 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 tilbakeinstallert uteområdene på disse.

2010 – 11 Pusset opp driftskontoret og styrerommet.

2008 – 13 Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.

2006 Omtrekking av taket over barnehagen utenfor nr. 5.

2005 Nye aggregat til kjøleanleggene.

2005 Omtrekking 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 Omtrekking 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.

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 Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.

1990 Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrom. 1990 Taket i nr. 5 omtrekket.

1990 Garasjeanlegget asfaltet.