

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. På grunn av den pågående rehabilitering er regnskapet utvidet for å synliggjøre hvordan byggelån og rehabiliteringskostnader påvirker vår samlede økonomi. Vårt ønske er at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen:

**onsdag 29. april klokka 18.00 i aulaen på Hellerud videregående skole.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.

Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

**Ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes  
onsdag 29. april 2009 klokken 18.00 i aulaen på Hellerud videregående skole.**

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer til styret for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité og 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av 2 delegerte med varadelegerte til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av 3 medlemmer til garasje parkerings utvalg for 1 år
- G) Valg av 3 medlemmer til velferdsutvalg for seniorer for 1 år
- H) Valg av 4 medlemmer til redaksjonsutvalg til Tveit-A-Vis for 1 år
- I) Valg av 1 medlem til uteområdene for 1 år (kontaktperson Din Hage)
- J) Valg av 3 medlemmer til byggekomiteen og 1 varamedlem for 1 år

#### 4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Honorar til utvalgsmedlemmer kr. 4.100,- per utvalgsmedlem
- D) Honorar til 1. varamedlem til styret kr. 25.000,-

**5. FORSLAG**

- A) Automatisk betjening/styring av vaskeriene
- B) Informasjon om helgevaktordning
- C) Angående bruken av kjølerommene
- D) Angående rehabiliteringen – vindskjermer
- E) Spørsmål/problemstillinger vedr. rehabiliteringen:
  - 1. Ekstrakostnader ved ny innglassing av balkongen
  - 2. Begrepsforklaring vedr. generalforsamlingsvedtak av år 2002 om anskaffelse/montering av innglassinger
- F) Kameraovervåkning av vestibylene og driftskontoret
- G) Endring av Husordensreglene: Parkeringsbestemmelser
- H) Endring av vedtektene: Refusjon i forbindelse med forsért baderoms-rehabilitering i egen regi.

Forslag er tatt inn bakerst i heftet.

Oslo, 7. mars 2009  
Styret i Tveita Borettslag

Jan Erik Nordby /s/

Bjørn Solberg /s/

Kjell Sørensen /s/

Berit Kraft /s/

Ingar Elvenes /s/

**FORRETNINGSORDEN  
FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG  
vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. oktober 2007.**

1. Generalforsamlingen ledes av borettslagets styreleder, eller en annen person oppnevnt av generalforsamlingen.
2. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for møtet, legger han/hun ved konstitueringen – fram et forslag til plan for gjennomføringen av møtet.
3. Innledningsforedrag med oppsummering holdes innenfor rammen av 10 minutter, andre innlegg innenfor rammen av 5 minutter. Ingen kan få ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Annen og tredje gangs innlegg skal ikke overstige 2 minutter. Når styret får spørsmål som krever mer omfattende svar kan møtelederen innvilge utvidet taletid, slik at spørrene får svar på sine spørsmål.
4. Til forretningsorden kan ingen få ordet mer enn 1 gang, og høyst 1 minutt til hver sak. Innleggene skal dreie seg om møtets tekniske gjennomføring.
5. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om avvisning eller utsettelse settes under votering umiddelbart før en fortsetter debatten.
6. Møteleder og andelseiere kan foreslå strek eller avslutning av debatten med de talere som har hatt ordet i saken. Slike forslag kan møtelederen ta opp til direkte avstemning, uten videre debatt.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at det er satt strek. Etter at det er satt strek kan forslag heller ikke trekkes tilbake om noen motsetter seg dette.
8. Generalforsamlingen behandler bare de saker som er nevnt i innkallingen, jf vedtektenes pkt. 12.3 (3).
9. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen, med forslagsstillerens navn og bolignummer, eventuelt hvem som han/hun har fullmakt fra.
10. Med unntak av de saker som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall, skjer alle vedtak ved flertall. Flertall innebærer at minst halvparten av de avgitte stemmer er for ett av forslagene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget hvis han/hun har stemt. Hvis det er stemmelikhet ved valg avgjøres saken ved loddtrekning (jfr. Borettslovens § 7-11 (2)).
11. Avstemningen foregår ved håndsopprekning. Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.
12. Hvis det kommer protest mot voteringen avgjør generalforsamlingen etter forslag fra møtelederen om det skal holdes ny votering.
13. I protokollen innføres bare forslagene og avstemningene og de fattede vedtak.

## Årsberetning for 2008

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Jan Erik Nordby	Nåkkves vei 3 Bolig 12026
Nestleder	Bjørn Solberg	Nåkkves vei 5 Bolig 08021
Styremedlem	Berit Kraft	Nåkkves vei 5 Bolig 07012
Styremedlem	Ingar Elvenes	Nåkkves vei 1 Bolig 09057
Styremedlem	Jan Roar Selenius til 1. juli	Hiltonåsen 44
Deretter har Kjell Sørensen fungert.		

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

1. Varamedlem	Kjell Sørensen til 1. juli 2008	Nåkkves vei 3 Bolig 10040
deretter overtok	Wenche Nikolaysen	Nåkkves vei 1 Bolig 03047
Varamedlem	Mette Irene Martinsen	Nåkkves vei 3 Bolig 07027
Varamedlem	Daniela Salinas	Nåkkves vei 1 Bolig 01060

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Jan Erik Nordby
Delegert OBOS generalforsamling	Ingar Elvenes
Varadelegert OBOS generalforsamling	Berit Kraft
Varadelegert OBOS generalforsamling	Wenche Nikolaysen

#### VALGKOMITEEN

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

#### GARASJE PARKERINGS UTVALG

Svein Vestli	Nåkkves vei 1 Bolig 12050
Glenn Gulbrandsen	Nåkkves vei 3 Bolig 06031
Odd Erik Dahl	Nåkkves vei 3 Bolig 04026
Har gått inn i GPU senere	

#### VELFERDSUTVALG FOR SENIORER

Marie Hysjulien Hagen	Nåkkves vei 1 Bolig 09061
Anne Katrine Rønning	Nåkkves vei 3 Bolig 07042
Astrid Reiersøl	Nåkkves vei 3 Bolig 06036

#### REDAKSJONSUTVALG TVEIT – A – VIS

Det ble ikke valgt noe redaksjonsutvalg for TVEIT-A-VIS

**UTVALG FOR UTEOMRÅDENE ( KONTAKTPERSON DIN HAGE )**

Else Kjølén

Nåkkves vei 5 Bolig 07010

**BYGGEKOMITE**

Bjørn Solberg

leder

Nåkkves vei 5 Bolig 08021

Thorbjørn Hansen

beboerrepresentant

Nåkkves vei 5 Bolig 13015

Øyvind Raanås

daglig leder

Odd-Thore Olsen

Nåkkves vei 3 Bolig 10023

Tor Tollefsen

Nåkkves vei 5 Bolig 12015

Kjell Sørensen har gått inn i byggekomiteen senere, da Tor Tollefsen har bedt seg fritatt.

**2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**3. 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, 3 og 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.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 er på 34 959 m<sup>2</sup> og har følgende gårds- og bruksnummer: 140 – 36.

Første innflytting skjedde 28. februar 1967 og siste innflytting i 1969.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sykefraværet i borettslaget er totalt 2,4 %.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke skal forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er det 4

menn og 1 kvinne. Kvinneandelen i styret må snarest bedres med hjemmel i regnskapsloven § 3-3 og likestillingsloven § 1 a.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## **STYRET**

Styret har kontor i Nåkkves vei 11. Når styret kan treffes finner du på Tveit-a-Vision og oppslagstavlene. Se også borettslagets hjemmesider på [www.tveitaborettslag.no](http://www.tveitaborettslag.no).

## **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

## **DRIFTSKONTORET**

Daglig leder Øyvind Raanås ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget, i samarbeid med kontormedarbeider Tove Moe-Gumø, i henhold til stillingsbeskrivelse. Driftskontoret har adresse Nåkkves vei 11 og er åpent hverdager mellom kl. 12.00 og kl. 13.00. Daglig leder og kontormedarbeider kan kontaktes på telefon 22 26 91 46 mellom klokka 07.30 og 15.30, på faks 22 27 58 47 eller e-post [post@tveitaborettslag.no](mailto:post@tveitaborettslag.no).

Vedrørende rehabilitering bruk e-post [bkl@tveitaborettslag.no](mailto:bkl@tveitaborettslag.no).

Byggekomiteen svarer på spørsmål om rehabiliteringen hver onsdag mellom klokka 12.00 og 13.00 på styrerommet i Nåkkves vei 11.

## **PARKERING**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser. Se for øvrig rapport fra Garasje Parkerings Utvalget (GPU).

## **BUTIKK/NØKLER MED MER**

Nøkler, avløpsrens, maling m. m. kan kjøpes på Driftskontoret i åpningstiden mellom kl. 12.00 – 13.00.

## **VASKERI**

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

## RENHOLD

Borettslaget har egne ansatte som vasker alle innvendige fellesarealer, bortsett fra vaskeriene og vinduer i korridorene. Vindusrengjøring i vaskeriene og korridorene gjøres 2 ganger per år.

## SKADER/ULYKKER

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2008.

## KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom klokken 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom klokken 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no).

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no) finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

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

OBOS og Get har inngått avtale for OBOS-medlemmer på internett og telefoni-tjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Styret gjør oppmerksom på at overgang til digitalt bakkenett ikke berører våre beboere.

Styret ser på alternative løsninger med Get og Canal digital om priser på bredbånd og utvidelse av kanalpakken.

## TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :



- \* Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.
- \* Den enkelte beboer får dessuten fri etablering av ADSL Bredbånd og 15% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo). For kunder som hadde ADSL-abonnement fra før 03.11.2008 fortsetter priser og rabatter som tidligere.
- \* Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce Control). Ekstra ringeminutter gis uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst OBOS.

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på [www.obos.no](http://www.obos.no), eller ved å sende en SMS til 2080 med kodeord OBOS.

## **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG**

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrerommet.net](http://www.styrerommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008.

## **AVTALE OM 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.

## BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av andelen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

Det er registrert 11 bruksoverlatinger i borettslaget per 01.01.2009. I tillegg eier Oslo Kommune 6 andeler.

## 4. FORKJØPSRETT

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

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/ eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

## 5. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5403150. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen betalt av andelseiere. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr og innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i boligen, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere boliger berørt, vennligst notér hvordan berørte andelseiere eller beboere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-postadr.: [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 betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar. Slike saker avgjøres av styret.

## **HMS- INTERNKONTROLL**

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

- El. tilsynsloven
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Lov om arbeidsmiljø.

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

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i boligen.

I forbindelse med pågående rehabilitering i borettslaget har det i løpet av driftsåret 2008 vært brann i en bolig i Nåkkves vei 5.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler. Det er andelseiers ansvar å kontrollere at den er i orden.

## **6. STYRETS ARBEID**

Styret har hatt mange møter i 2008. Det har vært avholdt møter med byggekomiteen, hovedentreprenør, underentreprenører, fagkonsulenter, flere finansinstitusjoner og

med advokater. Styret har også deltatt på samarbeidsmøte med andre borettslag. Mange av disse møtene har foregått på dagtid.

Det ble avholdt 20 styremøter, 1 regnskapsmøte og 1 beboermøte.

## ANSATTE

Våre ansatte og hovedarbeidsoppgaver:

NAVN	STILLING	HOVEDARBEIDSOPPGAVER
Øyvind Raanås	Daglig leder – ansatt 2006	Daglig ledelse av driftskontoret og uteapparatet, styresekretær – forberedende/utførende saksbehandling, samt sekretær også i sammenheng med rehabiliteringsprosjekter.
Tove Moe-Gumøe	Kontorarbeider – ansatt 2006 (80 % - midlertidig ansettelse)	Sekretærfunksjon i forhold til daglig drift, samt bistår aktivt i relasjon til styre- og rehabiliteringssaker
Ola Ravnkleven	1. vaktmester, samt ansvarlig for Nv 1 – ansatt 1998	Koordinerer driften ute, samt fullt vaktmesteransvar også for Nv 1. Også ansvarlig for fellesoppgaver så som søppelhåndtering, gressklipping, snøbrøyting etc. Har også helgevakt – se nedenfor
Haydar Pakirci	Vaktmester – Nv 3 – ansatt 2004	Ansvarlig for alle vaktmesteroppgaver i Nv 3, samt fellesansvar s. s. søppelhåndtering, gressklipping, snøbrøyting etc.
Lars Thapper	Vaktmester – Nv 5 – ansatt 2007	Ansvarlig for alle vaktmesteroppgaver i Nv 5, samt fellesansvar s. s. søppelhåndtering, gressklipping, snøbrøyting etc.
Avigail Sholamit Ohana	Renholder – ansatt 2003	Fullt regjøringsansvar for alle blokkenes fellesområder og driftskontoret
Nevzeta Sehic	Renholder – ansatt 2004	Fullt regjøringsansvar for alle blokkenes fellesområder og driftskontoret
Jan Fredrik Nordby	Helgevakt – deltid – ansatt 1993	Formiddagsvakt lørdag- og søndag morgen/formiddag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising inngår også
Rune Nordby	Helgevakt – deltid – ansatt 1988	Formiddagsvakt lørdag- og søndag morgen/formiddag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising inngår også

Anm.: Alle uten tidsangivelse av stillingsbrøk har 100 % stilling.

## INFORMASJON

Informasjon til våre beboere sendes regelmessig ut gjennom vår interne TV informasjonskanal Tveit-a-Visjon, Tveit-a-Informasjon og byggekomiteens rehabiliteringsnytt. Viktig informasjon blir også satt som oppslag på tavlene i vestibylene.

Tveita borettslag har egne hjemmesider <http://www.tveitaborettslag.no/> på internett. Her finnes blant annet informasjon om borettslaget, planløsninger over boligene, husordensreglene med mer. Videre blir annen aktuell informasjon lagt ut her.

## STYRESAKER

436 styresaker ble behandlet i 2008.

## LEDIGE ANDELER

Antall ledigmeldte boliger i borettslaget i 2008 var 58.

## DUGNADER

Vårdugnaden ble holdt over 2 dager, og kjellerryddingen 2 dager vår og 2 dager høst. Vi takker alle beboere som deltok.

## DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Mye av styrets arbeid i 2008 har dreid seg om den store rehabiliteringen som nå er startet.

Styret har iverksatt vedtak fra siste generalforsamling med åpen protokoll.

Det ble gjennomført feiing av garasjene og gjesteparkeringsplassene våren 2008. I forbindelse med forberedelsene med tilhørende planlegging ble vår juridiske rådgiver konsultert. Dette med tanke på hjemmelen for eventuell borttauing. På blant annet basis av dennes råd gikk vi ut med plakatering i vestibyler, heiser og ute på parkeringsplassene. Også tidshorizonten for aktiviteten ble sjekket med tanke på hvorvidt denne var akseptabel, noe vi også fikk klarsignal for. Vi må imidlertid i ettertid erkjenne at vi burde ha gått ut mye tidligere med informasjonen og at vi kunne gjøre informasjonen enda klarere. Dette har vi tatt lærdom av og endret prosedyren for tilsvarende aktivitet i 2009. Styret ser selvsagt med beklagelse på at aktiviteten påførte borettslaget kostnader og selvsagt også forårsaket belastning for berørte beboere.

Borettslagets avtale med Tveita senter om levering av energi er under vurdering. Tveita senter har satt i drift sin nye varmekilde som går på gass. Dette har ført til at Tveita senter har tatt ut mindre energi fra vår varmesentral. Det er under vurdering flere ulike alternativer for et eventuelt videre samarbeid. Det er et faktum at vi har gjensidige interesser i et fremtidig samarbeid.

Borettslaget har store utgifter til olje og strøm. Styret følger nøye opp utviklingen i oljeprisene/energiprisene og utgifter til fyring. Shell er vår leverandør, men det vurderes fortløpende om hvor vi kan oppnå de mest gunstige prisene.

Det er i løpet av året utført kontroller og reparasjoner av borettslagets heiser. Otis Heis utfører arbeidene. Styret vurderer fortløpende vedlikehold og eventuell utskifting av heisene. Det er utført en tilstandskontroll av heisene som viser at det er behov for nye investeringer og vedlikehold. Også når det gjelder heiser vurderes det fortløpende hvilket firma som er gunstigst å bruke.

Styret har i perioden innhentet tilbud fra flere forsikringsselskap på borettslagets forsikringer.

Styret har også i år arbeidet med problemet med duer. Borettslaget har avtale med firmaet Boss for hjelp til å bekjempe tilhold av duer utvendig på bygningene og på taket. Det er blant annet montert piggteppe på gesimsene i alle blokkene. Styret har i rundskriv og i brev gitt enkelte beboere pålegg om å rengjøre balkongene. Erfaringene viser at det ikke er mulig å bli kvitt dueplagen, fordi det legges ut mat til duene i vårt nærområde.

På grunn av innbrudd i kjellerboder er det etablert en avtale om avlåsning av dørene inn til kjellerbodene fra klokken 22.00 om kvelden til klokken 06.00 om morgenen. I tillegg er det nå installert videoovervåking i kjellerbodene. Da det har vært en del innbrudd i biler i garasjeanlegget, er det også montert videoovervåking ved garasjeportene. Videoovervåking av vestibylene, driftskontor og varmesentral vurderes.

Hundehold er ikke tillatt i vårt borettslag. Styret har i løpet av året fulgt opp ulovlig hundehold og har hatt kontakt med den enkelte beboer dette gjelder. De som har lovlig hundehold, det vil si har fremlagt gyldig dokumentasjon på at de **må** ha hund, må undertegne en "Erklæring om hundehold".

Styret har hatt tett kontakt med Hellerud videregående skole for å forhindre at skoleungdommer trekker opp i vårt borettslag. Samarbeidet med skolen ser ut til gi resultater og opphold av skoleungdommer har avtatt betydelig.

Styret ønsker at blomsterkassene skal se pene ut og gi et hyggelig inntrykk når man kommer inn i vestibylene. Dessverre blir det stjålet og ødelagt planter i kassene, og det må da kjøpes inn nye. Gartnerfirmaet Din Hage har fortsatt ansvaret for vedlikehold av beplantning i uteområdene og vestibylene. Det har også i år vært nødvendig å felle enkelte trær på grunn av sykdom og rehabilitering. Flere blir vurdert fjernet. Etter at rehabiliteringen av borettslaget er fullført vil vi planlegge ny beplantning.

Det forekommer hærværk og tilgrising av vestibyler og heiser. Dette medfører ekstraarbeid for våre ansatte og ekstrakostnader for borettslaget. Styret har behandlet flere klager på beboere som ikke overholder husordensregler, særlig regler for orden i vaskeriene. Enkelte beboere er blitt tilskrevet og minnet på reglene.

Plass til antenne for mobil basestasjon på taket av Nåkkves vei 3 er leid ut til en ny aktør i mobiltelefoni- markedet.

Oslo Kommune ved bydel Østensjø har fornyet utleiekontrakten for Vassenga barnehage i Nåkkves vei 7.

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

Borettslaget har nå kun en tjenestebolig 1005 igjen.

### **VELFERD:**

Borettslaget har i 2008 gitt økonomisk støtte til 17. mai- arrangement på Tveten gård ved Tveita skole og til Kampen Janitsjar som spiller i nærområdet 17. mai.

Styret har også i 2008 sendt blomster til jublanter som fyller 70, 75, 80, 85 og 90 år. Styret tar gjerne i mot meldinger om jublanter.

Styret har bevilget økonomisk støtte til Velferdsutvalg for seniorer.

### **Rehabilitering og større vedlikehold. Historisk oversikt:**

1990	Taket i Nåkkves vei 5 omtekket
1990	Garasjeanlegget asfaltert
1990	Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrrom.
1990-91	Nytt styringssystem montert i heisene
1991	Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene
1991	Elektrokjele montert
1992	3 hovedtavler utskiftet
1992-95	Rehabilitering av fasadene
1994	Utskifting av 6 fordelingssentraler
1994	Utskifting av varmtvannsberedere og montering av vekslere
1995	Utskifting av fordampere i kjølerommene
1996	Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget
1997	Montering av nye ekspansjonstanker
1998	Takomtekkning i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering
1998	To veis kommunikasjon montert i heisene
1998-0	Oppussing av korridorer, trappesjakter og heisreposer
1999-00	Oppgradering av kabelnettet – stjernenett installert
2000	Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene
2000	Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
2001	Rehabilitering av bad til våtromsnormen (pågått til 2006)
2002	Utskifting av aggregater på kjølerommene
2003	Etterisolering av gulv i 6 boliger med store balkonger
2003	Omtrekking av takene på tregarasjene
2005-07	Prosjektering av rehabilitering betong, vinduer og isolasjon
2008	Prosjektering av rehabilitering bad
2008	Rehabilitering betong, vinduer og isolasjon

### **Generelle oppgaver for styret:**

- Daglig kontakt og oppfølging av de ansatte i borettslaget.

- Kontakt med OBOS og vår forvaltningskonsulent.
- Forberede saker til styremøtene.
- Avholde styremøter.
- Oppfølging av vedtakene fra møtene.
- Arrangere møter:
  - beboermøter – informasjonsmøter.
  - samtaler med beboerne - dagtid og i forbindelse med styremøter.
  - kontakt og møter med våre utvalg.
- Kontakt med presse, Akers Avis med flere.
- Samarbeide med de andre borettslagene i Tveita- området.
- Ajourholde regnskaper med oppfølging mot budsjett.
- Ajourholde og følge opp borettslagets kontrakter.
- Oppfølging av årshjulet med oppgaver.
- Årsrapporter.
- Lage årsmelding.
- Behandle forsikringssaker.
- Lage rundskriv Tveit-a-informasjon.
- Oppfølging og endring av husordensreglene.
- Tilpasse vedtektsendringer.
- Behandle klager på husbråk og brudd på husordensreglene.
- Kontakt og oppfølging av våre utleielokaler.
- Anvise og kontrollere regninger.
- Innkjøp og nye investeringer.
- Regelmessig oppdatering av intern TV.
- Samarbeide og oppfølging med OBOS Forretningsbygg vedrørende alarm, snømåking, trafikk med mer.
- Samarbeide med Oslo kommune i forskjellige og løpende saker.
- Kontakt med Hjelpemiddelsentralen, trygdefinansiert utstyr.
- Kontakt med Hjemmetjenesten.
- Kontakt med Brannvesen ved brannalarmer.
- Forhandle og vurdere olje- og strømleverandører.
- Vurdering av nytt firma for sikkerhetstjenester.
- Brev til firmaer og til beboere, svare på klager og andre forhold, innkomne mail.
- Regelmessig innhente og følge opp pristilbud på tjenester fra firmaer.
- Følge opp at HMS i borettslaget overholdes.
- Gjennomføre vernerunder i alle blokkene, varmesentralen med mer.
- Oppfølging av ansatte, sykemeldte.
- Avholde medarbeidersamtaler.
- Fagmøter for de ansatte (sikkerhet, ran, brann med mer.)
- Oppfølging av innbrudd og hærverk i boliger, kjellerboder og fellesarealene.
- Møteplanlegging.
- Ajourhold av beboerlister.
- Samarbeid og møter med byggekomiteen.
- Byggherremøter.
- Kampanjer.
- Forliksklager.
- Fravikelse av andel.



## FORDELING AV STYREHONORAR

Styreleder	45 %
Nestleder	19 %
Styremedlem	12 %

## OVERSIKT OVER SOLGTE ANDELER I 2008

Størrelse	Antall	Lavest kjøpesum	høyest kjøpesum	snitt
1 roms	21	980'	1.515'	1.215'
2 roms	35	1.050'	1.640'	1.453'
3 roms	2	2.050'	2.050'	2.050'

## STYRET VIL I DEN KOMMENDE PERIODE ARBEIDE MED FØLGENDE SAKER:

Mulig overgang fra analoge signaler til digitale inkludert egen dekoder for hver beboer

Innføring av elektronisk faktura.

Datasystemet på driftskontoret har vært gjennomgått med tanke på oppgradering. Nytt utstyr i tråd med behovsanalysen er foretatt. Dette for å sikre gode arbeidsforhold og stabil drift. Også datasikkerhet og back up er viktige elementer.

Hyppigere og bedre informasjon publisert på våre hjemmesider, Tveit-a-visjon, Tveit-a-informasjon, rehabiliteringssnytt og rundskriv.

Gjennomgang av varmesentralen med henblikk på fornyelse og utbedring. Hva skjer i vår varmesentral når myndighetene i fremtiden ikke tillater oljefyring?

Alternative varmekilder må utredes. Pellets/flis/gass/jordvarme/elektrisk energi/fjernvarme eller kombinasjoner av flere.

Søke Plan og bygningsetaten om videreføring av innglassing, og koordinere innglassing etter endt rehabilitering.

Det må utarbeides et system for å sikre boligene mot dueplagen. Vi ser imidlertid at dette må vente til etter rehabiliteringen.

Styret har under utarbeidelse en langtidsplan for større og ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter for perioden 2010 - 2017. Nevnes her kan oppgradering/utskifting av heiser, oppgradering/investeringer i varmesentralen (utskifting, samtidig som vi søker de beste løsninger med tanke på energiøkonomisering), styrking av oppvarmings-systemet for å sikre bedre temperaturstabilitet i alle blokkene m. m.

Hva kan borettslaget vente mht. eventuelle nye kommunale reguleringer innen renovasjon og avfallshåndtering?

## **RAPPORTER FRA KOMITEER og UTVALG**

### **Garasje parkerings utvalget 2008 (GPU)**

Det er foretatt løpende kontroller av parkering både i garasjer og på gjesteparker-  
ingene. Effekten av dette er at mange har skaffet seg oblater i henhold til våre  
parkeringsbestemmelser.

Det er i perioden også arbeidet med parkeringsbestemmelsene med tanke på at  
håndhevelsen skal kunne underlettes, samt være mer dekkende for de faktiske  
forholdene (jfr. forslag fra styret som vil bli fremlagt til behandling på årets  
generalforsamling).

Svein Vestli - Glenn Gulbrandsen – Odd Erik Dahl (leder)

### **Velferdsutvalget for Seniorer 2008**

Oversikt over aktiviteter i 2008:

10. juni 2008	Sammenkomst Idrettshuset Foredragsholder: leder for Alna Eldreråd Antall besøkende: 22
4. september 2008	Busstur til Sverige, Sandefjord – Strømstad Antall deltakere: 46
16. oktober 2008	Sammenkomst Idrettshuset Foredragsholder: Bjørn Solberg Antall besøkende: 36
2. desember 2008	Juletur til Torbjørnsrud Hotell besøk på Hadeland Glassverk

22 deltok på arrangementet.

Vi takker for samarbeidet med kontoret hvor vi har fått god hjelp ved arrangementer.  
Vi takker også for nydelige blomster til jul.

Marie Hysjulien Hagen – Anne Katrine Rønning – Astrid Reiersøl.

### **Utvalg for uteområdene (Kontaktperson Din Hage)**

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

I det indre (vestibuler) miljøet foregår vedlikehold og utskifting av grønne planter. I tillegg er det, som tidligere år, foretatt sesongtilpassede beplantninger av blomster til påske, sommer og jul.

I det ytre miljøet er det foretatt trimming av trær på vanlig måte. For øvrig har det vært nødvendig å beskjære buskvekster i forhold til rehabiliteringsarbeidets aktivitet og fremdrift. Disse vil selvsagt etter rehabiliteringen bli beplantet på nytt.

Det er foretatt trefelling utenfor Nåkkves vei 5 – på øst- fasaden i henhold til styrevedtak.

Else Kjølen

### **Rapport og regnskap fra Byggekomiteen 2008, samt budsjett 2009**

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

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

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

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

#### Malermester Thorendahl AS avd. Betong

Er prosjektets førende entreprenør og utfører alle betongutbedringer, murer- og malerarbeider, og er samtidig HMS ansvarlig for prosjektet. Firmaet er behagelig å samarbeide med.

#### DVS-Entreprenør AS

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

#### Primax AS

Er vår prosjekt-/byggeleder og har spesialkompetanse og bred erfaring på betongrehabilitering. Firmaet har lagt for dagen et godt styringsverktøy for prosjektet og

gjennom ukentlige byggemøter med entreprenørene og borettslaget orientert om viktige beslutninger uke til uke.

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

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

### Baderomsrehabiliteringen

Har vist seg å være et noe vanskeligere prosjekt enn først antatt. Det var da svært viktig å få på plass alle aspekter i et så viktig prosjekt, før vi kunne gå for en innstilling til styret.

I tillegg er det pekt på avløpsrør på kjøkkenet i tillegg til baderommet. Alle vannrør i leiligheten har også vært et tema som vurderes i prosjektet.

I skrivende stund arbeides det med å tilrettelegge kontrakter for både prosjekt-/byggeleder og utførende VVS-entreprenør.

Det er ikke å legge skjul på at vårt prosjekt er landets største. I tillegg har vi finanskrisen og vi forventer at dette gjenspeiles i gunstige priser for borettslaget.

Byggekomiteen har avholdt 22 møter i perioden. I tillegg kommer eksterne møter og "åpne møter" med beboerne på onsdager (kl. 12.00 – 13.00).

I følgende oversikt vises realiserte kostnader for rehabiliteringsprosjektene for 2008 – konto 1131, samt budsjett for henholdsvis 2008 og 2009:

<b>Rehabiliteringsprosjekter/-kostnader</b>	<b>Realisert 2008 i t. kr. (inkl. mva)</b>	<b>Budsjett 2008 i t. kr. (inkl. mva)</b>	<b>Budsjett 2009 i t. kr. (inkl. mva)</b>
Primax AS (prosjekt-/byggeledelse – betong/vindusutsk./etterisolering-rehabiliteringen)	2 875,4	2 000,0	1 927,4
Malermester Thorendahl AS (betong)	25 854,3	21 000,0	20 662,9
Dør- og Vindusspesialisten AS (vindusutsk./etterisolering)	32 450,3	28 000,0	32 051,3
Våtromsrehabilitering, anbud – forhandlinger entpriser – produksjon m. m.	559,0	17 000,0	16 750,0
Membran/garasjetak	521,5	2 000,0	5 000,0
Konsulentkostnader, herunder juridisk bistand vedr. anbudsdokumentasjon/forhandl./kontrakt.	295,5	700,0	350,0
Annet – tillegg, vindskjermer, låsesystemer, renhold, tavler o. a.	476,9	-	5 389,8
<b>Sum før finans-/lånekostnader</b>	<b>63 006,0</b>	<b>70 700,0</b>	<b>82 131,4</b>
Finansieringskostnader:			
- rentekostnader	5 892,0	1 440,0	7 741,3
- renteinntekter	5 542,0	-	2 367,9
<b>SUM</b>	<b>63 382,9</b>	<b>72 140,0</b>	<b>87 504,8</b>

Kommentarer til ovennevnte:

- Hovedårsakene til det store avviket mellom budsjetterte rehabiliteringskostnader i 2008 og de faktiske forbrukte skyldes en utsettelse av baderomsrehabiliteringen (- 17,0 mill. kr.), et høyere forbruk i prosjektene betong- og vindusutsk./ettersisoleringsrehabiliteringen (+ 10,1 mill. kr.) og en bedre rentenetto (- 1,1 mill. kr.). Avviksanalyse- tallene er ca. tall.

Bjørn Solberg, leder  
Øyvind Raanås, daglig leder  
Thorbjørn Hansen, beboerrepresentant  
Odd-Thore Olsen, beboerrepresentant  
Kjell Sørensen, beboerrepresentant

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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

### **RESULTAT**

Årets resultat viser et underskudd på kr 23 048 720,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr. 86 681 463,-.

### **INNTEKTER**

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 26 545 440,- mot budsjettert kr 26 440 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

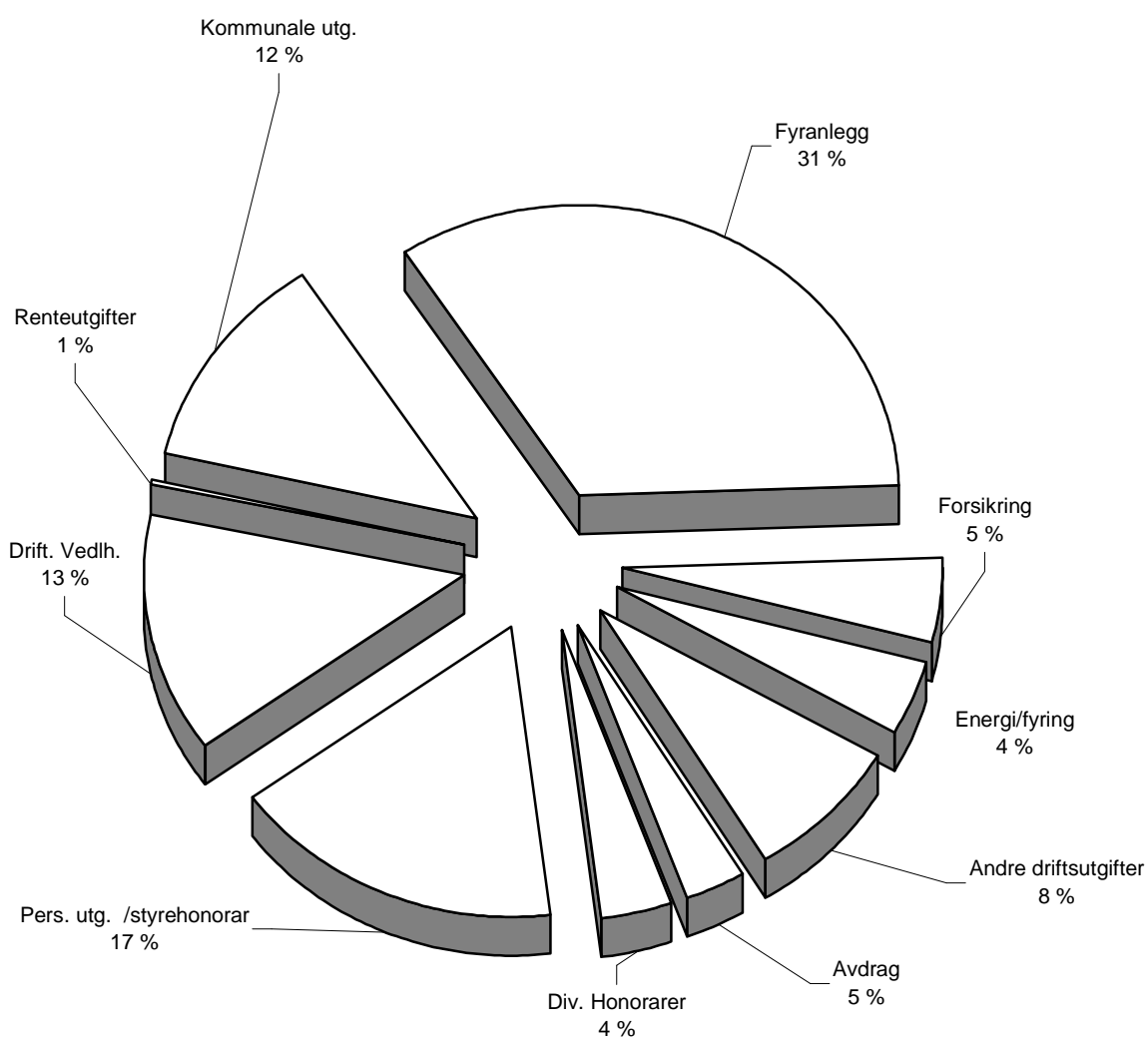
Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra utleie av henholdsvis næringslokalene og basestasjoner for antenner på taket av blokkene.

## KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 49 293 554,- mot budsjettert kr 79 533 000,-. Dette er kr 30 239 446,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at ca. halvparten av rehabiliteringen i 2008 ble betraktet som en påkostning. Den er derfor ført i balansen.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## 9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.

Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.  
Feieravgiften øker med 5,5%.

## **LÅN**

Borettslaget har to lån i OBOS. Ett med en flytende rentesats 6,8% pr. 31.12.08.

Lånet er nedbetalt i mars 2009.

På "byggelånet" som er utbetalt med halve delen (kr. 137 500 000,-) har borettslaget fast rente på 5,63 % i 5 år. Lånet har avdragsfrihet fram til 30.03.13, deretter har lånet en løpetid frem til 30.12.52.

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

## **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.

Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:

4,60% under 0,5 millioner

4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner

5,00% over 2 millioner.

## **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5 % til kr 374 099,-.

## **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andel for 2009.

## **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 8,8%.

## STRØMPRISENE

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

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

## OLJEPRISENE

Tveita Borettslag har fremforhandlet en avtale med AS Norske Shell om levering av fyringsolje. Dette har gitt borettslaget rimelige oljepriser. Rabatten gis på listepriisen som Shell til enhver tid har.

## 10. BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat før rehabiliteringskostnader og finans på kroner **3 186 103** og en forventet resultatnedgang på kroner **3 057 590**. Dette i forhold til realisert driftsresultat i 2008. Når det gjelder finanskostnader er de for borettslaget hovedsakelig knyttet til opplåning i sammenheng med rehabiliteringen. Det budsjetterte årsresultat etter rehabilitering og finans dekkes som kjent inn med byggelånet.

Borettslaget har ellers en sunn og god inntjening.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på cirka 2,5% i 2009.

Driften i 2008 ble budsjettert med en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1. januar 2008. Neste økning av felleskostnadene vil skje 1. juli 2009. Begge økningene er i henhold til Generalforsamlingsvedtak våren 2007. I tråd med dette har styret fulgt opp vedtaket om lånefinansiering for å dekke alle kostnader til rehabiliteringsplanen.

Oslo, 7. mars 2009  
I styret for Tveita Borettslag

Jan Erik Nordby /s/

Bjørn Solberg /s/

Kjell Sørensen /s/

Berit Kraft /s/

Ingar Elvenes /s/



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

## Revisjonsberetning for 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr. 23 048 720. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 7. mars 2009

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## 315 TVEITA BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>6 953 970</b>	<b>2 859 230</b>	<b>6 953 970</b>	<b>86 681 463</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		-23 048 720	4 747 016	-54 984 000	-84 318 697
Tilbakeføring av avskrivning	17	157 990	127 926	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-34 391 056	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-334 860	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	137 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-490 721	-468 342	-491 304	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	22 900	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>79 727 493</b>	<b>4 094 741</b>	<b>-55 475 304</b>	<b>-84 318 697</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>86 681 463</b>	<b>6 953 971</b>	<b>-48 521 334</b>	<b>2 362 766</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	93 989 336	10 176 272
Kortsiktig gjeld	-7 307 873	-3 222 302
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>86 681 463</b>	<b>6 953 970</b>

### 315 - TVEITA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	0	0	797 341
Innkrevde felleskostnader	2	26 075 467	23 805 604	26 090 000	26 565 462
Antenne anlegg		418 694	477 474	300 000	300 000
Salg leilighet		0	1 997 898	0	0
Andre inntekter	3	51 280	23 787	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 545 440</b>	<b>26 304 763</b>	<b>26 440 000</b>	<b>27 712 803</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 152 623	-3 046 803	-3 117 000	-3 243 000
Styrehonorar	5	-330 000	-300 000	-315 000	-346 900
Avskrivninger	17	-157 990	-127 926	0	-157 000
Revisjonshonorar	6	-18 068	-17 126	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-74 400	-142 074	-130 000	-61 300
Forretningsførerhonorar		-356 284	-349 300	-366 000	-375 000
Konsulenthonorar	7	-140 533	-286 060	-250 000	-250 000
Kontingenter		-164 900	-163 900	-164 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-1 827 097	-2 013 566	-5 500 000	-4 000 000
Forsikringer		-962 641	-895 994	-979 000	-1 040 000
Kommunale avgifter	9	-2 572 564	-1 821 790	-1 992 000	-2 668 500
Andre anlegg	10	-6 938 397	-6 046 255	-6 000 000	-7 500 000
Energi/ fyring	11	-897 210	-1 019 000	-1 100 000	-1 300 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 079 879	-1 021 066	0	-1 400 000
Andre driftskostnader	12	-1 629 161	-2 150 945	-2 000 000	-2 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-20 301 747</b>	<b>-19 401 805</b>	<b>-21 923 000</b>	<b>-24 526 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR REHAB.:</b>		<b>6 243 693</b>	<b>6 902 958</b>	<b>4 517 000</b>	<b>3 186 103</b>
Rehabiliteringskostnader:				-70 700 000	-82 131 400
- Kostnadsført		-28 991 807	-2 279 277		
- Aktivert (regnsk. f. balanse.)		(-34 391 056)	-		
<b>FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:</b>					
Finansinntekter	13	5 636 293	201 488	0	2 367 900
Finanskostnader	14	-5 936 900	-78 153	-1 440 000	-7 741 300
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-300 607</b>	<b>123 335</b>	<b>-1 440 000</b>	<b>-5 373 400</b>
<b>ÅRSRESULTAT ETTER REHAB.</b>		<b>-23 048 720</b>	<b>4 747 016</b>	<b>-71 688 000</b>	<b>-84 318 697</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			4 747 016		
Fra opptjent egenkapital		23 048 720			

**315 – TVEITA BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2008	2007
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	57 931 400	57 931 400
Rehabilitering	16	34 391 056	0
Tomt		1 107 907	1 107 907
Varige driftsmidler	17	489 132	647 122
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>93 919 495</b>	<b>59 686 429</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		21 584	0
Kortsiktige fordringer	18	71 219	105 340
Driftskonto i OBOS		1 006 691	6 478 253
Sparekonto i OBOS		92 889 843	3 592 679
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>93 989 336</b>	<b>10 176 272</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>187 908 831</b>	<b>69 862 701</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Opptjent egenkapital		28 337 058	51 385 778
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 418 858</b>	<b>51 467 578</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån	19	137 627 900	618 621
Borettsinnskudd	20	14 554 200	14 554 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>152 182 100</b>	<b>15 172 821</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 769 912	2 689 346
Skyldig offentlig myndigheter	21	276 551	236 312
Påløpne renter		1 935 312	0
Annen kortsiktig gjeld	22	326 098	296 644
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 307 873</b>	<b>3 222 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>187 908 831</b>	<b>69 862 701</b>
Pantstillelse	23	141 500 000	33 508 400
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008/07.03.2009  
STYRET FOR TVEITA BORETTSLAG

JAN ERIK NORDBY /s/

BJØRN SOLBERG /s/

KJELL SØRENSEN /s/

BERIT KRAFT /s/

INGAR ELVENES /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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

Felleskostnader	25 300 440
Lokaler	786 234
Nedbetaling	1 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 087 674</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Lokaler	-12 208
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 075 467</b>

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

Bodleie	2 100
Diverse	25 764
Maling	3 000
Nøkler	16 060
Viderefakturerte kostnader	4 356
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>51 280</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 643 989
Overtid	-194 792
Annen lønn, ikke feriepenger	-533
Lønn rengjøringshjelp	-579 878
Påløpne feriepenger	-326 099
Arbeidsgiveravgift	-491 264
Pensjonskostnader	-39 784
AFP - pensjon	-20 860
Yrkesskadeforsikring	-10 800
Refusjon sykepenger	8 381
Kantinekostnader	-33 293
Arbeidsklær	-22 762
Refusjoner fra andre selskaper	203 570
Andre personalkostnader	-521
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 152 623</b>

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 8 årsverk i regnskapsåret.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr	330 000
I tillegg har styret fått dekket andre tilstelninger for kr 74.628 jfr. note 12	

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

Revisjonshonoraret er på kr	18 068
og er i sin helhet knyttet til revisjon.	

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

Juridisk bistand	-71 363
OBOS	-11 530
OBOS Prosjekt AS	-6 630
Andre konsulenthonorarer	-51 010
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140 533</b>

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

Kostnadsføring prosjekt	-28 991 807
<b>SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-28 991 807</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-210 341
Drift/vedlikehold VVS	-862 706
Drift/vedlikehold elektro	-73 261
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-203 476
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-11 596
Drift/vedlikehold heisanlegg	-190 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 597
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-121 860
Drift/vedlikehold kjøleanlegg	-14 206
Drift/vedlikehold uteområder	-5 319
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 616
Drift/vedlikehold avfallshåndtering	-14 981
Kostnader egen bolig/næringslokaler	-3 438
Egenandel forsikring	-34 505
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-30 818 904</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 001 203
Feieavgift	-2 220
Renovasjonsavgift	-569 141
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 572 564</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER**

Rep./vedlikehold	-52 498
Lønninger	-389 110
Olje	-3 158 184
Elektrisk energi	-3 313 354
Oppgjørskonto	-25 251
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-6 938 397</b>

**NOTE: 11****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-897 210
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-897 210</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-157 918
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Diverse leiekostnader/leasing	-36 000
Verktøy og redskaper	-39 400
Telefon-/kontormaskiner	-71 352
Driftsmateriell	-87 190
Lyspærer og sikringer	-31 982
Vaktmestertjenester	-29 656
Renhold ved firmaer	-274 674
Snørydding/gressklipping	-6 154
Andre fremmede tjenester	-305 828
Kontor- og datarekvisita	-98 382
Trykksaker	-43 189
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 703
Møter, kurs, oppdateringer mv	-16 874
Andre kostnader tillitsvalgte	-74 628
Andre kontorkostnader	-8 350
Telefon/bredbånd	-59 181
Porto	-44 966
Drivstoff biler, maskiner osv	-9 849
Vedlikehold biler/maskiner osv	-105 417

Forsikringer, avgifter biler	-11 225
Bilgodtgjørelse	-620
Reisekostnader	-1 318
Bank og kortgebyr	-8 519
Velferdskostnader	-92 139
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 629 161</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	65 913
Renter av sparekonto i OBOS	5 570 380
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 636 293</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

OBOS 1OB956	-5 891 950
OBOS 3OB940	-25 988
Oppbevaringsgebyr	-3 272
Renter leverandørgjeld	-3 247
Andre rentekostnader	-12 443
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 936 900</b>

**NOTE: 15****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 om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****REHABILITERING**

Arkitekthonorar	4 063
Byggetekn.kons.honorar	2 883 946
V.V.S. kons.honorar	144 789
Prosjektledelse	359 490
Andre konsulent honorar	503 037
Byggeledelse	2 875 365
Byggestyret	83 050
Administrasjon	13 400
Kopieringsutgifter	3 786
Andre gebyrer	5 440
Andre kostnader	38 268
Hovedentreprenør 1	32 450 219
Hovedentreprenør II	25 854 336



Parkeringshus		7 000
Andre byggeentrepriser		503 155
Andre		17 000
Diverse entrepriser		23 577
V.V.S arbeider		610 333
Anleggsgartner		1 659 953
Andre kostn.innredn.el.utstyr		154 407
Kostnadsføring prosjekt 2006		-2 532 473
Kostnadsføring prosjekt 2007		-2 279 277
Kostnadsføring prosjekt 2008		-28 991 807
<b>SUM REHABILITERING</b>		<b>34 391 056</b>

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Kostpris	79 440		
Avskrevet tidligere	-79 439		
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007	185 625		
Avskrevet tidligere	-26 518		
Avskrevet i år	-26 518		
			132 589
Gressklipper nr. 2			
Kostpris	132 000		
Avskrevet tidligere	-131 999		
			1
InternTV			
Tilgang 1992	26 310		
Tilgang 1993	19 508		
Avskrevet tidligere	-45 817		
			1
Kopieringsmaskin			
Tilgang 1994	17 690		
Avskrevet tidligere	-17 689		
			1
Lastebil/Pick up			
Kostpris	68 568		
Avskrevet tidligere	-68 567		
			1
Makuleringsmaskin			
Tilgang 1994	16 470		
Avskrevet tidligere	-16 469		
			1
PC med utstyr			
Tilgang 2007	32 985		
Avskrevet tidligere	-10 995		
Avskrevet i år	-10 995		

		10 995	
Plog til traktor			
Tilgang 1994	57 950		
Avskrevet tidligere	-57 949		
			1
Rengjøringsmaskin			
Kostpris	18 000		
Tilgang 1991	32 400		
Avskrevet tidligere	-50 399		
			1
Safe			
Tilgang 1992	16 950		
Avskrevet tidligere	-16 949		
			1
Sandsilo			
Kostpris	18 600		
Avskrevet tidligere	-18 599		
			1
Skuremaskin			
Tilgang 1991	174 834		
Tilgang 2006	94 750		
Avskrevet tidligere	-201 903		
Avskrevet i år	-13 535		
		54 146	
Snøfreser nr.2			
Tilgang 2007	116 250		
Avskrevet tidligere	-16 607		
Avskrevet i år	-16 607		
		83 036	
Snøfreser			
Tilgang 2004	27 001		
Avskrevet tidligere	-11 571		
Avskrevet i år	-15 429		
			1
Traktor nr. 3			
Tilgang 1999	602 700		
Avskrevet tidligere	-421 890		
Avskrevet i år	-60 270		
		120 540	
Avfallskomprimator			
Tilgang 2004	146 358		
Avskrevet tidligere	-43 907		
Avskrevet i år	-14 636		
		87 815	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>489 132</b>	

**NOTE: 18****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		61 219
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		10 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>71 219</b>

**NOTE: 19****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS 3OB940

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,95%, løpetid 10 år

Opprinnelig 1999	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 381 379	
Nedbetalt i år	490 721	
		-127 900

## OBOS 1OB956

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale (også avdragsfritt) fram til 2013

Renter 31.12.08: 5,63%, løpetid 45 år

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

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-137 627 900</b>
-----------------------------------	--	---------------------

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

Opprinnelig 1969		-14 554 200
------------------	--	-------------

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

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

Forskuddstrekk		-154 694
Skyldig arbeidsgiveravgift		-121 857

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-276 551</b>
---	--	-----------------

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

Feriepenger		-326 098
-------------	--	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-326 098</b>
-----------------------------------	--	-----------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 152 182 100,- sikret ved pant Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008 en bokført verdi på kr. 93 430 363,-

## **FORSLAG**

### **FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ ÅRETS GENERALFORSAMLING:**

#### **A. Richard Gulbrandsen, Bolig 4005**

##### **AUTOMATISK BETJENING/STYRING AV VASKERIENE**

Alle vaskemaskiner og tørkerom blir snarest mulig utstyrt med kortstyrte betalingsautomater, og kortene benyttes samtidig som nøkkelkort for adgang til vaskeriene.

Denne ordningen er gjennomført i andre borettslag og har ført til at investeringene har vært betalt på 1 år, men også på kortere tid. Ordningen med kortbruk har flere fordeler, det blir mulig for styret å kontrollere at reglene for bruk av vaskeriene blir fulgt.

Det fører til mer tradisjonell bruk, og derved oppnås lettere adgang til vasketurer. Som det er orientert om i tidligere rundskriv fra styret har det forekommet at enkelte beboere har vasket tøy for personer som ikke tilhører borettslaget. Videre er det tilfeller av at tunge gulvtepper er vasket, og hengt i tørkerom fra lørdag til mandag, en belastning som maskinene ikke skal utsettes for, og som forbruker mye strøm under tørkingen.

Nåværende ordning innebærer at alle beboere betaler for driften av vaskeriene gjennom husleien og ved endring i henhold til forslaget vil det bli brukerne som betaler driften av vaskeriene. Dette vil kompenseres ved en reduksjon i husleiene og omfatter alle beboere. Det har vist seg at folk er tilfreds med omleggingen i de borettslag som har valgt betalingsautomater.

Praksis har vist at styret får bedre kontroll med bruken av vaskeriene, mindre strøm og vannforbruk, mindre slitasje på maskiner og derved mindre service og reparasjoner og lenger tid mellom utskifting/fornyelse.

<p style="text-align: center;"><b>STYRETS INNSTILLING – VEDR. Automatisk betjening/styring av vaskeriene</b></p>
--

#### **BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING**

Styret har innhentet foreløpige opplysninger om hva et slikt system innebærer. For vårt borettslag vil samlede investeringer andra til kr. 800 000 – 1 000 000. For øvrig vil etableringen og driften av systemet bety en meget stor endring i forhold til dagens ordning. Det foreligger ikke klart dokumenterte og tallsatte fordeler med systemet pr. denne dato.

Det må bemerkes at borettslaget har et meget energiøkonomiserende system for tørking allerede i dag. Det er automatisk regulering av tørkeviften med en hygrostat. Ved automatisering bygges systemet oftest med slik styring også av tørkefunksjonen (dette ville ha vært en besparelse – men da ikke hos oss siden vi har det slik i dag).

Ett slikt system vil bety installasjon av en automat som betjenes med et betalingskort, med løpende innbetalinger til borettslagets Driftskontor, avhengig av ønsket verdi innsatt på kortet.

Normal vaskepris pr. gang kan variere fra kr. 10 – 15.

## **STYRETS INNSTILLING**

Styret ønsker at GFs råd innhentes i saken før ressurser sette inn på å realitetsutrede introduksjon av automatisk drift (betalingsautomat) av våre vaskerier.

### **B. Fra en gruppe beboere i Nv 5**

#### INFORMASJON OM HELGEVAKTORDNINGEN

**"Sak til generalforsamlingen, datert 26.02.09.**

**Innleid vaktmesterhjelp til søppelhåndtering, flagging m. m. i helger.**

Vi stiller spørsmålstegn ved denne ordningen. Det kan ikke være regningsssvarende at innleid arbeidskraft, som ikke bor i borettslaget, skal reise lange veier for å heise flagg og foreta søppeloppyrdding. Dette er lett arbeid som flere bosatt i borettslaget kan ta på seg. Vi understreker at dette ikke gjelder hovedvaktmester og hans assistenter.

At dette arbeidet er tildelt nær familie av styreformann er svært uheldig og stiller hele forholdet i et uheldig lys. Det ønskes en spesifisering av hva slags arbeid som utføres og hvor mange timer som blir belastet årlig for dette arbeidet, og om det finnes en stillingsinstruks. Dette vil avklare mange svar som beboerne etterlyser i denne forbindelsen.

Uansett svaret på ovenstående avsnitt, forslår vi at arbeidet med utføringen av de aktuelle tjenestene blir utlyst internt i borettslaget, slik at interesserte beboere kan få mulighet til å komme på banen.

Med vennlig hilsen

Beboere i Nv 3"

**STYRETS INNSTILLING – VEDR.  
Informasjon om helgevaktordningen**

#### **BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING:**

Styret behandlet saken på styremøte den 16. mars i år - sak 104/09.

Saken oppfattes som en henvendelse om å få informasjon om ordningen. Dette er etter styrets oppfatning helt regulære arbeidsavtaler som kan føres tilbake til hhv. 01.11.88 og 01.03.93.

Stillingene dreier seg om kontroll av inngangspartiene og søppelhåndtering i helgene, dvs. lørdag og søndag formiddag tilsvarende totalt 8 timer pr. helg basert på timeavlønning. I

t tillegg er det tillagt flaggheising på de dager dette er aktuelt. Her følges kommunale satser for slikt arbeid. I dag utføres disse vaktene av Ola Ravnkleven, Rune Nordby og Jan Fredrik Nordby.

Ordnningen fungerer pr. i dag meget tilfredsstillende.

Før stillingene ble tilsatt ble det avertert uten at det meldte seg interesserte, for uten ovennevnte. Daværende styrer behandlet saken, der styreleder Jan Erik Nordby erklærte seg inhabil. Stillingene er faste og ordinære løpende arbeidsavtaler.

I styrets behandling av saken, i styremøte den 16. d. s., ble det konkludert med at dette ikke var en sak for generalforsamlingen da stillingene ikke er ledige. I tråd med dette ble styrets leder og daglig leder, som er administrativt ansvarlig for arbeidsordningen/stillingene, bedt om å innkalle forslagsstillerne for et avklarende møte. Dette ble avholdt 19. mars i år.

I møtet ble det orientert om ovennevnte informasjon og faktiske forhold. I tillegg ble fremvist stillingsinstruks og ansettelseskontrakter i sakens anledning.

Det ble også presisert i dette møtet, som påstått i henvendelsen fra beboerne som står bak denne, at bosted har ingen betydning for avlønningen.

Med dette anses henvendelsen besvart og alle forhold omkring ansettelsene/stillingene å være klarlagte.

### **STYRETS INNSTILLING**

Saken/henvendelsen angår ordinære og løpende ansettelsesforhold som hører under styrets og daglig leders myndighetsområde og anses ikke å være en GF- sak.

Styret har likevel valgt å sette saken opp under agendaens punkt 5 -FORSLAG på årets generalforsamling, men kun som en orienteringssak.

Daglig leder er bedt av styret å foreta orienteringen ang. selve arbeidsforholdet.

Styrets nestleder svarer ellers på eventuelle spørsmål om ordningen, på vegne av styret.

### **C. Marit Amlien, Bolig 11001**

#### ANGÅENDE BRUKEN AV KJØLEROMMENE

Jeg etterlyser en lovet undersøkelse på Generalforsamlingen i 2007, angående hva det koster borettslaget å holde disse rommene nedkjølte pr. år.

Videre vil jeg foreslå at det sendes ut en forespørsel til alle beboere, slik det ble gjort med GET, når det gjelder bruken av disse rommene. Det vil kartlegge hvor mange som virkelig brukes til oppbevaring av nødvendig matvarer. Forslag til skjema:

- Bruker du kjølerommet? Ja/nei
- I tilfelle nei – ønsker du å benytte skapene til å oppbevare andre ting?

Strøm er dyrt! Ønsker borettslaget virkelig å spare utgifter?

**STYRETS INNSTILLING – VEDR.  
Angående bruken av kjølerommene**

**BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING**

Forslagsstilleren baserer seg på meget lav utnyttelsesgrad pr. i dag.

Borettslaget har undersøkt utnyttelsesgraden pr. stikkprøve og anslår denne til å være ca. 50 %.

I tråd med tidligere generalforsamlingsvedtak er det installert strømmåler for å kunne fastslå årskostnaden.

Pr. 2008 har borettslaget følgende kostnadsbruk til kjølerommene:

1. Vedlikeholdskostnader	kr. 14 206, -
2. Strømforbruk – totalt ca. 40 000 kwh – årskostnad (ca.)	kr. 40 000, -
<b>TOTAL ÅRSKOSTNAD – 2008</b>	<b>kr. 54 206, -</b>

Dette betyr en årlig kostnad pr. år og mnd. pr. bolig på henholdvis kr. 66/5.

**STYRETS INNSTILLING**

Styret ønsker nåværende ordning videreført.

**D. Unni Øiangen, bolig 2005**

**ANGÅENDE REHABILITERINGEN - VINDSKJERMER**

Vi ser at det nå monteres nye eksklusive vindskjermer i hjørneleilighetene i nr. 5. Disse erstatter de gamle vindskjermene som ble tatt ned ved rehabiliteringen.

Jeg har fått opplyst av daglig leder at totalprisen på vindskjermene er kr 2 878 818,-.

Prisen varierer i forhold til størrelse og den største varianten har en pris på kr 16 611, - pr leilighet.

Det vil ikke være rettferdig at dette store beløp skal fordeles på samtlige leiligheter ettersom det gjelder et lite antall – 65 leiligheter pr. blokk og samlet 195.

Mitt forslag er:

Den enkelte leilighet som har fått montert vindskjerm står selv for kostnaden.

**STYRETS INNSTILLING – VEDR.  
Angående rehabiliteringen - vindskjermer**

## **BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING**

Styret har vurdert byggekomitéens innstilling som bygger på innhenting av flere konkurrerende tilbud og to viktige forhold i tillegg til pris – nemlig behovet for å beskytte de berørte boligene mot til tider ekstreme vind-/værforhold og fasadeuttrykk.

Styret har som byggekomitéen bedømt vindskjermutskifting som en prosjektkostnad, og derfor belastes disse over prosjektets regnskap/budsjett. Tiltaket er budsjettet i prosjektet.

## **STYRETS INNSTILLING**

Styret støtter ikke forslaget.

### **E. Tor Øystein Dalehamn, L 6005**

#### **SAK 1**

#### **EKSTRAKOSTNADER VED NY INNGLASSERING AV BALKONG**

Tor Ø. Dalehamn, leil. 6005, Nåkkves vei nr. 5, samt samtlige av de 12 fremmøtte av de som hadde fått invitasjon til å møte byggekomiteen (Solberg/Hansen) på styrerommet onsdag den 7/1-09 til å drøfte ovennevnte sak, var helt enig om at problemet burde fremlegges for GF til vurdering.

Uenigheten bestod i, **hvem** som skulle bringe saken frem for GF. Vi mente at byggekomitéen, som satt på de fleste opplysninger, samt kjente saken ut og inn var best skikket for dette. Ikke minst fordi, at under møtet ble det bekjentgjort av herr Solberg, for samtlige fremmøtte, at TBL hadde tjent flere millioner kroner ekstra på den til sist valgte løsning for rehabilitering.

Vi minnet da komiteen om, at den da hadde fullstendig "**glemt**" å ta med i sitt regnestykke, at sistnevnte løsning var ensbetydende med at samtlige innglasseringer, som de tidligere så varmt hadde anbefalt sine beboere til å investere sine sparepenger i, nå plutselig ble helt ubrukelige og følgelig måtte kasseres. Ingen kondemneringsverdi (skrotved)!)

#### **Konklusjon:**

Vi anbefaler at samtlige merkostnader med ubrukelige innglasseringer belastets TBL i sin helhet, med fratrukk av kr. 2 500,-, som var den stipulerte merkostnad som samtlige ble forespeilet - **før aksept.**



## SAK 2

### BEGREPSFORKLARING VEDR. GF- VEDTAK FRA ÅR 2002 ANG. ANSKAFFELSE/MONTERING AV INNGLASSINGER

Vi ønsker også en juridisk avklaring på, om begrepet ”**eventuelle ekstrakostnader**”, er ensbetydende med kostnader for en **helt ny** innglassing av balkongen, slik byggekomitéen tydeligvis har gjort?

For vår egen del velger vi å tro, at også her er problemet, at styret/byggekomiteen ikke har gjort en grundig og faglig nok ”scientific research” i forkant! Den enkelte beboer skal ikke lide av dette!

Med hilsen

Tor Ø. Dalehamn      Erna B. Syberg      Terje M. Haukland  
Nr. 5, leil. 6005      Nr. 5, leil. 6008      Nr. 5, leil. 10016

Fullstendig navneliste vedlegges!

<p style="text-align: center;"><b>STYRETS INNSTILLING – VEDR.</b> <b>Ekstrakostnader vedr. ny innglassing av balkongene (rehab. sak)</b></p>
--

## BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING

Styret har behandlet forslaget i styremøte av 16. desember 2008 (styresak – 413/08) og vedtatt at GF- vedtaket fra 2002 står fast. Dette betyr at styret ikke støtter Tor Øistein Dalehamns forslag. Styret har i sakens anledning konsultert borettslagets advokat, som gir belegg for ovennevnte vedtak. Advokatens svar kan fås til gjennomlesning ved henvendelse til Driftskontoret v/daglig leder.

## STYRETS INNSTILLING

Angående sak 1 - Styret støtter ikke konklusjonen i beboergruppens brev. Generalforsamlingen anbefales å stemme nei til forslaget.

Angående sak 2 – begrepet ”ekstrakostnader” fra generalforsamlingsvedtaket av år 2002 kan ikke tolkes i begrensende mening. Dette betyr at vedtaket også omfattes av den sum som berørte andelseiere (det vil si de som hadde innglassing før rehabiliteringsarbeidet startet opp) er pålagt å betale for den remonterte løsningen.

## F. Forslag fra styret:

### KAMERAOVERVÅKNING I VESTIBYLENE OG DRIFTSKONTORET

Det foreslås kameraovervåkning av våre vestibyler. Dette for å sikre/forebygge mot ulovlig kriminell aktivitet i våre tre blokker. I tillegg vil det bli foreslått 3 kameraer plassert i og utenfor driftskontoret.

Kameraovervåkningen i vestibylene vil bety at vi kan si opp vekteravtalen med G4S vedr. låse-/kontrollrutine for bodrom. Årlig besparelse kr. 197 820 (inkl. mva.).

Investeringskostnad (rammekostnad) for kameraovervåkning med kabling og oppkobling mot sentral kontrollenhet er kr. 250 000 (inkl. mva.).

Dette betyr en tilbakebetalingstid på ca. 1,3 år – foruten det økede sikkerhetsnivået vi oppnår ved etablering av overvåkningssystemet.

### **STYRETS INNSTILLING – VEDR. Kameraovervåking i vestibylene og Driftskontoret**

#### **BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING**

Det foreslås utvidet kameraovervåkning til også å omfatte våre vestibyer og vårt Driftskontor. Dette for å sikre/forebygge mot ulovlig/kriminell aktivitet i våre tre blokker, samt på Driftskontoret. I tillegg vil det bli foreslått 3 kameraer plassert i og utenfor driftskontoret

#### **VURDERING AV TILBUD**

I tråd med borettslagets policy vil 2 ekstra pristilbud slik at vi samlet vil ha 3 tilbud til vurdering.

#### **STYRETS INNSTILLING**

Forslaget godkjennes på prinsipiell basis. Ett medlem fra styret og daglig leder innhenter bindende tilbud med utgangspunkt i forslaget beskrevne overvåkningssystem og -område. Investeringsrammen settes til maksimalt kr. 250 000 (inkl. mva).

#### **G. Forslag fra styret:**

#### **NYE PARKERINGSBESTEMMELSER I HUSORDENSREGLENE**

##### **14. Parkering.**

- 1) Biler og andre kjøretøyer henvises til de enkelte beboeres/ andelseieres biloppstillingsplasser. Beboere i 1- romsboliger kan bruke gjesteparkeringen som biloppstillingsplass, eller leie biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
- 2) 2- og 3-romsboliger som ikke benytter sin parkeringsplass anmodes om å leie ut plassen til andre beboere.
- 3) 2- og 3- romsboliger skal mellom kl. 16.00 og 08.00 bruke de biloppstillingsplassene som følger boligen. Inntauing, for eiers regning og risiko, kan forekomme om dette ikke følges.
- 4) Det er ikke lov å hensette uregistrerte biler på gjesteparkeringen eller parkeringsplassen for store kjøretøy. Disse vil bli inntauet for eiers regning og risiko.
- 5) Garasjeanlegget skal ikke brukes til hensetting av utrangerte kjøretøy og bilvrak, på lik linje med andre gjenstander med unntak av §17 punkt 4.
- 6) Lastebiler og varebiler som ikke eies og/eller disponeres av andelseieren, har ikke anledning til å parkere på borettslagets eiendom.

- 7) Personbiler skal ikke parkere på plassen for større kjøretøy. Dette medfører varsel og inntauing for eiers regning og risiko.
- 8) All stans i inngangspartiene er forbeholdt utrykningskjøretøy og nødvendig transport. Parkeringen må begrenses til det absolutt nødvendige. Brudd på dette medfører kontrollavgift og inntauing for eiers regning og risiko. Man kan eventuelt spørre Driftskontoret om en midlertidig parkeringstillatelse. De avgjør da behovet for dette.

### **15. Parkering av større kasse-/varevogner og lastebiler på gjesteparkeringen i Nåkkves vei.**

Kasse-/varevogner og lastebiler med lengde over 450 cm har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringen i Nåkkves vei. Disse bilene henvises til å parkere på borettslagets parkeringsplasser, for større kjøretøyer, utenfor garasjeanlegget (carportene) i Nåkkves vei 3. Biler med større mål enn nevnt, vil bli tauet bort for eierens regning og risiko. Gjelder ikke kjøretøy med parkeringsdispensasjon for bevegelseshemmede.

### **16. Parkeringsbevis.**

Følgende retningslinjer gjelder:

1. Bileiere i 2- og 3-romsbolig skal ha korrekt oblat festet i frontruten på bilen. Oblat merket TBG, rød farge (TBG = Tveita Borettslag Garasjer).
2. Bileiere i 1-romsbolig skal ha korrekt oblat festet i frontruten på bilen. Oblat merket Tveita Borettslag Parkeringsbevis, blå farge.
3. Beboere med flere enn en bil **må** evt. leie plass i garasjeanlegget. Dette er andelseierens ansvar. Regelen er da at man kun skal ha rødt oblat for leie-plassen i garasjen. Unntak er hvis bilen eies av andelseieren, men er for stor til å komme ned i garasjeanlegget, den henvises da til parkeringsplassen for større kjøretøyer utenfor garasjeanlegget (carportene) i Nåkkves vei 3. Her kreves imidlertid blått oblat for å parkere gyldig.
4. Det er beboers ansvar å skaffe og montere oblat. Fås ved henvendelse Driftskontoret eller GPU's leder.
5. Beboer skal informere Driftskontoret/ GPU ved bytte av bil, slik at det blir registrert og får utdelt nytt oblat.
6. Har man gjester utover tre dager, skal disse utstyres med et midlertidig parkeringsbevis fra borettslaget. Dette fås ved henvendelse Driftskontoret eller GPU. Beviset påføres en gyldighetsperiode.

### **17. Generelt vedr. parkering.**

- 1) Garasjeanlegg og gjesteparkeringsplassene feies og rengjøres hver vår. Dette vil bli varslet i rundskriv samt med oppslag minimum 14 dager i forkant. Alt som ikke er fjernet fra p.plassene vil bli fjernet for eiers regning og risiko. De samme regler gjelder for snøbrøytingsaktivitet om vinteren. Driftskontoret kan være behjelpelig med fjerning av kjøretøy, ved at man tar kontakt i god tid på forhånd.
- 2) Nøkler til borettslaget og håndsendere til garasjeportene må ikke legges igjen i bilen.
- 3) Større reparasjoner av bil skal ikke forekomme på borettslagets eiendom.
- 4) Garasjeplassene skal til enhver tid være fri for avfall. Det tillates kun lagret sommer-/vinterdekk på felg, samt tilhenger, om det er plass.

**STYRETS INNSTILLING – VEDR.  
Nye parkeringsbestemmelser i Husordensreglene**

## **BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING**

Nåværende parkeringsbestemmelser har visse svakheter/mangler for oppfølging/kontroll av parkeringsbestemmelsene (oblat- regel angjeldende gjesteparkeringsplass for store biler og retningslinjer for parkering av besøkende på gjesteparkeringen over 3 døgn), samt at de har svakheter ved bl. a. snørydding av gjesteparkeringen. Det dreier seg i denne sammenheng om borettslagets mulighet for borttauing av biler som hindrer effektiv rydding.

## **STYRETS INNSTILLING**

Foreslåtte endringer godkjennes.

### **F. Forslag fra styret:**

#### **NYE RETNINGSLINJER FOR REFUSJON I FORBINDELSE MED FORSÉRT BADEROMSREHABILITERING I EGEN REGI**

Nye retningslinjer for refusjon ved baderomsrehabilitering utenom ordinær tur (egen ordning for forsért rehabilitering)

I tråd med dette vil styret i Tveita Borettslag foreslå denne endring i våre vedtekter:

#### **”15 Refusjon for baderomsrehabilitering.**

På andeler hvor andelseier selv har bekostet hele baderomsrehabiliteringen utført i henhold til våtromsnormen av sertifisert firma, dekker Tveita Borettslag en kostnad lik den kostnad som pakkeløsningen koster for hvert bad som er rehabilitert i Tveita Borettslags regi. Refusjonen følger andelen ved overdragelse av andel, og kommer til utbetaling på refusjonstidspunktet. Tidspunkt for utbetaling er den dag baderomsrehabiliteringen er ferdig.

Eksisterende punkt 15. blir punkt 16.”

**STYRETS INNSTILLING – VEDR.  
Nye retningslinjer for refusjon i forbindelse med forsért  
baderomsrehabilitering i egen regi**

## **BAKGRUNN OG SAKSBEHANDLING**

I forbindelse med forestående baderomsrehabilitering vil det, som tidligere, bli gitt anledning til å søke om forsért rehabilitering av badet der andelseier søker styret om anledning til å tiltre en slik ordning.

Det foreligger spesielle tekniske/installasjonsmessige forutsetninger og spesifikasjonskrav for en slik søknad – disse vil man kunne be om ved henvendelse til styret/Driftskontoret.

Det understrekes også at refusjonen kun dekker kostnader i relasjon til borettslagets grunnpakke (beskrivelse av denne kan også fås ved henvendelse til styret/Driftskontoret).

Det må avslutningsvis understrekes meget sterkt at det vil bli en høyere pris ved å ta badene enkeltvis fremfor i borettslagets regi. Dette betyr at den refusjon man har krav på i henhold til denne ordningen ikke vil være på nivå med den faktiske pris man vil oppnå utenom tur. Det må også tas forbehold om visse andre ekstra kostnader når felles rør-opplegg berøres i aktuell søyle – det vil si der et enkelt baderom er rehabilitert allerede.

### **STYRETS INNSTILLING**

Forslaget foreslås vedtatt.



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

Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3, Bolig 10040, 0670 Oslo
Berit Kraft	Nåkkves Vei 5, Bolig 07012, 0670 Oslo

**F. Til Byggekomitéen foreslås:**

Bjørn Solberg	Nåkkves Vei 5, Bolig 08021, 0670 Oslo
Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3, Bolig 10040, 0670 Oslo
Per- Olav Andersen	Nåkkves Vei 5, Bolig 07011, 0670 Oslo

**Som varamedlem foreslås:**

Odd-Thore Olsen	Nåkkves Vei 3, Bolig 10023, 0670 Oslo
-----------------	---------------------------------------

**G. Som Velferdsutvalg for seniorer foreslås:**

Anne Katrine Rønning	Nåkkves vei 3, Bolig 07042, 0670 Oslo
Astrid Reiersøl	Nåkkves vei 3, Bolig 06036, 0670 Oslo
Marie Hagen	Nåkkves vei 1, Bolig 09061, 0670 Oslo
Therese Zarecki	Nåkkves vei 3, Bolig 02042, 0670 Oslo

**H. Som Parkerings- og Garasjeutvalg foreslås:**

Svein Vestli	Nåkkves vei 1, Bolig 12050, 0670 Oslo
Glenn Gulbrandsen	Nåkkves vei 3, Bolig 06031, 0670 Oslo
Odd Erik Dahl	Nåkkves vei 3, Bolig 04026, 0670 Oslo
Per Gregersen	Nåkkves vei 1, Bolig 12043, 0670 Oslo

**I. Som Grøntutvalg foreslås:**

Else Kjølén	Nåkkves vei 5, Bolig 07010, 0670 Oslo
Angelika Melhuus	Nåkkves vei 5, Bolig 13015, 0670 Oslo

Oslo, 31. mars 2009

I valgkomiteen for Tveita Borettslag

Valgkomité	Angelika Melhuus
Valgkomité	Sverre Hjorthaug
Valgkomité	Kjersti Haraldsen
Valgkomité	Karin Aasen, varamedl.

Nåkkves Vei 5, Bolig 13015, 0670 Oslo
Nåkkves Vei 1, Bolig 12063 0670 Oslo
Nåkkves Vei 1, Bolig 11057, 0670 Oslo
Nåkkves Vei 5, Bolig 04002, 0670 Oslo