

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes
tirsdag 27.mars 2012 kl. 18.00 i matsalen, Tveita skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Disponering av årets resultat

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

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvidet låneramme, finansiering av prosjektene. Forslag fra styret.
- B) Forslag om nedleggelse av utvalg. Forslag fra styret.
- C) Trefelling.
- D) Forvaltning av trær.
- E) Redusere antall vaskerier i blokkene.
- F) Ombygging av barnehagen til boenheter.

- G)** Gjeninnføre månedlige rundskriv.
- H)** Nedlegge barnehagen og gjøre om til område felles aktiviteter for beboere.
- I)** Innføre målere forbruk varmt vann i alle leilighetene.
- J)** Endring av husordensreglene vedrørende dyrehold. Forslag fra styret.
- K)** Endring av husordensreglene vedrørende parkeringsplass store biler. Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 8. mars 2012
Styret i Tveita Borettslag

Thorbjørn Hansen /s/

Bjørn Solberg /s/

Anna Marie Beskow /s/

Berit Kraft /s/

Wenche Nikolaysen /s/

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG:

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. oktober 2007.

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

TILLITSVALGTE/UTVALG I 2011

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Ingar Elvenes	Nåkkves Vei 1
Varamedlem	Gerd Hermanrud	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Hege Pauline Fjelstad	Nåkkves Vei 1
Varamedlem	Urszula Ewa Kuziola	Nåkkves Vei 5

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Wenche Nikolaysen	Nåkkves Vei 1
Delegert OBOS generalforsamling	Bjørn Solberg	Nåkkves Vei 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Anna Beskow	Nåkkves Vei 3

VALGKOMITEEN

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

BYGGEKOMITÉEN

Leder	Bjørn Solberg, leder	Nåkkves Vei 5
Medlem	Kjell Sørensen	Nåkkves Vei 3
Medlem	Jostein Elle	Nåkkves Vei 5
Medlem	Erna Bodil Syberg	Nåkkves Vei 5
Varamedlem	Per Olav Andersen	Nåkkves Vei 5

GARASJE- OG PARKERINGSUTVALG (GPU)

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

VELFERDSUTVALG FOR SENIORER

Medlem	Björg Knausen	Nåkkves Vei 5
Medlem (tiltrådt)	Berit Kraft	Nåkkves Vei 5
Medlem	Björg Imsland	Nåkkves Vei 3
Medlem	Turid Heivang	Nåkkves Vei 5
Medlem (fratrådt)	Marie Hysjulien Hagen	Nåkkves Vei 1

UTVALG FOR UTEAREALER OG GRØNTANLEGG

Leder	Mette Martinsen	Nåkkves Vei 3
Medlem	Angelika Melhuus	Nåkkves Vei 5
Medlem (fratrådt)	Ragni S. Arnesen	Nåkkves Vei 1

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

ÅRSBERETNING FOR 2011

STYRETS ARBEID

Ansvars og myndighetsforhold

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

Virksomheten i 2011

Det ble avholdt 17 styremøter og behandlet 166 saker i 2011.

Det har videre vært to ekstraordinære generalforsamlinger. Den første gjaldt rehabilitering, ombygging og utvidelse av barnehagen og en sak om felling av trær. På grunn av påstander om feil i innkallingen ble generalforsamlingen ikke gjennomført. Styret mener denne avgjørelse var feil og sendte ut en redegjørelse om dette i etterkant.

Den andre generalforsamlingen var innkalt for å behandle forslag om mistillit til styret, framsatt av Ingar Elvenes med støtte fra ti prosent av beboerne. Forslaget om mistillit ble avvist med overveldende flertall.

De sakene som ble tatt opp på de ekstraordinære generalforsamlingene har dominert og preget styrets arbeid i 2011. Omstendighetene medførte at styret besluttet å ikke innkalle 1.varamedlem til styremøtene. Grunnlaget for dette ble forklart i rundskrivet etter den avbrutte ekstraordinære generalforsamlingen.

I det følgende vil styret redegjøre for de viktigste og prioriterte saker i løpet av driftsåret 2011.

Rehabiliteringsprosjektene

Rehabiliteringsprosjektene krever fortsatt mye av styrets oppmerksomhet. De er faste innslag på alle styremøter, og vi får månedlige rapporter om status, videre fremdrift og om den økonomiske utviklingen. To nye prosjekter ble påbegynt i 2011: Rehabilitering av garasjekjelleren og utskifting av heisene. I tillegg ble tekkingen av garasjetaket supplert med beplantningsanlegg.

Fasadeprosjektet

Det første og største prosjektet, Fasadeprosjektet, ble fullført i løpet av 2011. Arbeidet ble noe forsinket på grunn av en ekstrem, lang og hard kuldeperiode. I tillegg bestilte vi etterisolering av veggene ved branntreppene (der vi hadde målt store varmetap) og rehabilitering av takoppbyggene. Samlet medførte tilleggsarbeidene og annet merarbeid en merkostnad på kr. 6,5 mill i forhold til budsjettet for 2011. Samlet ble merkostnaden i hele prosjektet på kr. 20 mill, ca 11,5 prosent av opprinnelig kalkyle. Tatt i betraktning av at store deler av arbeidet faktureres etter oppmålte mengder og at en vesentlig del skyldes bestilte tilleggsarbeider, anser styret at prosjektet er vellykket, så vel økonomisk som i framdrift og resultat.

Våtromsprosjektet

Det neste, og nest største prosjektet, Våtromsprosjektet, følger avtalt framdriftsplan og har nå kun en halv blokk igjen. Også økonomien følger avtalte kostnader. Reklamasjoner er en del av prosjektet som blir fulgt opp etter hvert. Noen ganger tar dette lang tid å få utbedret, og noe ganger oppstår det tvister. Både byggekomite, daglig leder og styret søker å bidra til å få slike saker løst på en tilfredsstillende måte.

Tekking av garasjetaket

Det tredje av tidligere avtalte prosjekter, tekking av garasjetaket, ble fullført i 2011. Foruten at hele taket er tekket med ny membran og jordmasser tilbakeført, er det lagt ny plen, ny belegningsstein på gangstier og plasser, nye lekeplasser med nytt utstyr og utplassert nye benker og bord. Avtalen med AS Tronslien er dermed avsluttet og avtalt budsjett er overholdt med forutsatt tillegg for oppgraderingen av områdene. Etter ny anbudsrunde fikk ISS oppgaven med å beplante garasjetaket og områdene rundt garasjeanlegget. Dette er nå delvis gjennomført og mange nye blomster vil vise seg fram til våren. Styret arbeider også i samarbeid med grøntutvalget med å få på plass en ny avtale om stell og vedlikehold av grøntanlegget, herunder blomsterkassene i vestibylene. Beplantning er finansiert via tilskudd på kr 1,8 mill fra Husbanken.

I tillegg kommer prosjekter som ble vedtatt på siste års generalforsamling. Betongrehabilitering av garasjekjeller, inkludert maling og belysning, og utskifting av heisene. Begge prosjekter var ansett som helt nødvendige, og ble vedtatt enstemmig.

I garasjerehabiliteringen har det vært en krevende oppgave for prosjektet og for driftskontoret å få ordnet parkeringsplasser for de biler som må stå ute mens rehabiliteringen pågår. Fremdriften er tilpasset dette. Heldigvis fikk vi aksept fra politiet til å benytte Nåkkves vei til parkering mens rehabiliteringen pågår.

De første feltene hadde mindre skader enn forventet, men til gjengjeld var skadene mye verre i de to siste feltene, spesielt på de bærende søylene. Ettersom kontrakten er basert på mengderegulering, får vi her en del merkostnader i forhold til budsjettet. Budsjettet var basert på antatte mengder ut fra forsøk i et prøvelfelt. I 2011 ble halve parkeringsområdet gjennomført. Resten er planlagt utført vår/sommer 2012.

Heisprosjektet ble igangsatt fordi borettslaget fikk pålegg om å utbedre heisene i henhold til nye forskrifter. I tillegg er heisene nedslitte slik at de løpende årlige vedlikeholdskostnader ikke lenger er regningssvarende (ca. kr 600 000 i 2011). Prosjektet kom i gang noe forsinket på grunn av nye krav til avfallsplanene fra Bygningsmyndighetene. I gjennomføringen er det også oppstått noe forsinkelse, men første heis er nå montert i Nkv.5. Arbeidet innebærer en beklagelig påkjenning for enkelte beboere, styret beklager dette.

Energiltak

Arbeidet med energioptimalisering fortsetter med utgangspunkt i vedtak på generalforsamling i 2010. I dette driftsåret er første ledd i gjenvinningsprosjektet fullført. Det innebærer at alt varmtvann til tappevann nå produseres av varmpumper med hjelp av energi fra avkastluften over tak. Et nytt sentralisert driftsanlegg (SD-anlegg), der hele varmesystemet kan kontrolleres og styres fra en data er under etablering.

I gjennomføringen oppsto det betydelige problemer og forsinkelser med å få anlegget til å fungere. Styret avsluttet samarbeidet med opprinnelig konsulentfirma og engasjerte et annet, ETA Energi AS v/Kjell Hantho, som har funnet gode løsninger.

Året har framvist betydelig problemer med vårt gamle varmeanlegg, inkludert vår varmesentral. Dette, sammen med en del gamle blandebatterier i enkelte leiligheter, har i perioder gitt store utfordringer med ubehagelige opplevelser med tidvis kun varmt eller kaldt vann. Videre har vi problemer med oppvarmingen pga. gammelt reguleringsutstyr og gamle radiatorer med liten mulighet for automatisk regulering av varmen. Feilsøking og retting har vært krevende.

Vi har i løpet av sensommeren og høsten fjernet den gamle søppelforbrenningsoven og to av de store gamle fyrkjelene (3 000 kW hver). Den ene av kjelene er erstattet med en ny moderne Buderus kjele med ny modulerende brenner fra Veishaupt, med en samlet effekt på 1 200 kW. Den nye kjelen og brenneren er klar for bruk av bio-olje.

I 2011 klarte vi å spare ca 1,8 millioner kroner på ENØK tiltakene, noe som er en del lavere enn det som var målet (ca 4 mill). Årsaken til dette er oppstartsproblemer med de nye CO² –varmpumpene og at vi var nødt til å drifte varmesentralen sommerhalvåret for å produsere varmt tappevann til næringslokalene. Dette er nå endret og varmpumpene for tappevann fungerer veldig bra og stabilt. Utover dette har driftskontoret høy fokus på energisparing og vaktmesterne vurderer kontinuerlig tiltak som kan redusere energibruken.

Oppgradering av barnehagen

Allerede i 2008 fikk borettslaget pålegg om å utbedre og oppgradere lokalene som er utleid til kommunen for å drive barnehage. Spesielt ble det krevd bedre ventilasjon og bedre brannsikring. Samme år, 2008, ble det inngått avtale med kommunen om utleie av lokalene fram til 2014, og med rett for kommunen til å leie ytterligere fem år. Kontrakten gir borettslaget utstrakte forpliktelser til å gjennomføre og bekoste nødvendig oppgradering og vedlikehold. Kostnadene for å gjennomføre det som vi er pålagt, er beregnet til kr. 7 mill kr, inkl finansieringskostnader (vi må lånefinansiere).

Disse opplysningene var dessverre ikke tilfredsstillende framlagt på forrige års generalforsamling. Der fokuserte styret på et framforhandlet alternativ som innebar at kommunen bekostet oppgraderingen. Dette alternativet ble nedstemt, men styret vurderte situasjonen slik at det ville være nødvendig med ny generalforsamling om dette spørsmålet. Uansett alternativ en valgte, ville det kreve vedtak på en generalforsamling.

For å få en grundig utredning om mulige alternative løsninger, nedsatte styret ett utvalg som kom fram til en innstilling som styret enstemmig anbefalte. Etter den avbrutte generalforsamlingen har styret drøftet situasjonen med kommunen som

fortsatt er interessert. Det er dessuten utarbeidet en skisse til et tredje alternativ der ombygging og utvidelse skjer kun i underetasjen.

Det foreligger planer for videre behandling av saken, men først etter at svar fra Oslo Kommune foreligger.

Andre viktige og prioriterte saker

Garasjeanlegget til OBOS forretningsbygg er fullført. Våre ønsker er kun delvis fått medhold. Vi er betenkt over valg av innkjøring fra nord og over utforming av gangveien øst for anlegget langs Wilhelm Stenersens vei. Begge deler er under vurdering. Videre drøftes fordelingen av parkeringsplasser for borettslaget.

Framtidsutsikter

Styret vil i kommende år måtte arbeide med å fullføre en rekke pågående prosjekter. Det gjelder å sikre at alt arbeid blir gjennomført i henhold til beskrivelser, standarder, og at det økonomiske sluttoppgjøret blir avsluttet på en tilfredsstillende måte.

Våtromsprosjektet er fullført i Nåkkvesvei 5 og Nåkkvesvei 3. Nåkkvesvei 1 er mer enn halvveis gjennomført og skal etter planen fullføres i løpet av sommeren 2012. Med dette vil en fullføre de tre store rehabiliteringsprosjektene som ble satt i gang i perioden 2005 -2008. Fortsatt vil borettslaget ha reklamasjonsretter som det er viktig å følge opp.

Sommeren 2012 fullføres også uteområdene som er støttet av Groruddalsatsningen via kommune og Husbank.

Utskiftingen av heiser fortsetter i 2012 og man forventer å bli en uke forsinket med gjennomføringen i NV 5. Årsaken til forsinkelsene er at det har vært to nesten ulykker under arbeidene fordi mann har jobbet parallelt i to sjakter med fallende gjenstander fra den ene til den andre sjakten. Vi har derfor, av sikkerhets hensyn, valgt kun å gjennomføre arbeider i en sjakt om gangen. Etter dette vil vi starte i NV 3 og arbeide vekslende og parallelt i NV 1. Dette for å unngå arbeider i sideliggende sjakter.

I energiøkonomiseringsprosjektet planlegges det nå et trinn to. Dette medfører 4 hoveddeler:

1. Utskifting av gamle radiatorer (høy temperaturovner) til nye konvektorer (lavtemperatur ovner)
2. Anskaffelse og installasjon av 3 nye konvensjonelle varmpumper for restutnyttelse av gjenvunnet varme fra avtrekksluft over tak (fra leiligheter og vaskerier). Varmepumpene skal produsere varme til oppvarming.
3. Utskifting og ombygging av styringssystemet for varmekretsene for å oppnå optimal regulering av varmedistribusjonen og temperaturstyringen.
4. Etablering av energioppfølgings system (EOS) for å overvåke temperaturer og energibruk slik at vi raskt kan avdekke unormal energibruk og tette energilekkasjer. Systemet vil også fungere som et kontinuerlig oppdatert budsjettering og korrigeringsverktøy for daglig leder og styre. (Energiledelse)

Arbeidet ønsker vi å starte opp rett etter at fyringssesongen er over. Når dette er gjennomført får vi full innsparing, og kan trimme anleggene slik at vi har optimal energiutnyttelse med fornybare kilder.

Get-avtalen

Avtalen med Get er sagt opp og arbeidet med reforhandlinger med konkurranse utsettelse er startet. Det er målsetting for å ha underskrevet en ny kontrakt før 30. juni 2012.

Informasjon

Styret kom sent i gang med informasjonsarbeidet etter generalforsamlingen i april 2011. Dette ble blant annet kritisert på ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 2011. Styret tok denne kritikken til etterretning, og har etter dette kommet med rundskriv hver annen måned, i oktober, desember og februar. Det ble også sendt ut informasjon i forbindelse med de to ekstraordinære generalforsamlingene, og det har vært oppslag i oppgangene.

Styret har også utarbeidet en ny nettside for borettslaget for å imøtekomme behovet for informasjon i borettslaget, www.tveitaborettslag.no. Denne ble tatt i bruk 5. mars 2012. Fremover vil blant annet kopi av åpen protokoll fra styremøtene legges ut på nettsiden. Den tekniske løsningen er svært brukervennlig og nettsiden er enkel å oppdatere. Dette vil gjøre det lettere å bruke websiden aktivt, og på sikt skal denne bli en god kilde til informasjon i borettslaget. Beboerne kan også benytte egen oppslagstavle på disse sidene.

Det har videre vært åpne møter for beboerne på styrerommet i forbindelse med enkelte styremøter og enkelte andre kvelder. På disse møtene er det mulig å ta opp saker med styret eller ordne praktiske ting som for eksempel utlevering av nøkler.

DRIFTSKONTORET

Ansatte

Våre ansatte og hovedarbeidsoppgaver:

NAVN	STILLING	HOVEDARBEIDSOPPGAVER
Ole Morten Øversjøen	Daglig leder – ansatt fra 1.2.2011	Daglig ledelse av driftskontoret med personal og økonomiansvar, styresekretær med forberedende/utførende saksbehandling, ansvarlig for gjennomføring av prosjekter.
Gro Evensen	Drifts-/prosjektsekr. – ansatt 2009 (80 %)	Sekretærfunksjon i forhold til daglig drift, samt bistår aktivt i relasjon til styre- og rehabiliteringssaker
Ola Ravnkleven	1. vaktmester, samt ansvarlig for Nv 1 – ansatt 1998	Koordinator for driften, vaktmesteransvar for Nv 1. Ansvarlig for fellesoppgaver. Har også helgevakt – se nedenfor
Haydar Pakirci	Vaktmester – Nv 3 – ansatt 2004	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 3, delansvar for fellesoppgaver.
Andrè Brubak Ekeberg	Vaktmester – Nv 5 – ansatt 2010	Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 5, delansvar fellesoppgaver.

Avigail Sholamit Ohana	Renholder – ansatt 2003	Rengjøringsansvar for blokkenes fellesområder og driftskontor.
Nevzeta Sehic	Renholder – ansatt 2004	Rengjøringsansvar for blokkenes fellesområder og driftskontor.
Jan Fredrik Nordby	Helgevakt – deltid – ansatt 1993	Formiddagsvakt lørdag- og søndag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising.
Rune Nordby	Helgevakt – deltid – ansatt 1988	Formiddagsvakt lørdag- og søndag hver 3. helg. Hovedoppgaver er kontroll av inngangspartier/heiser, varmesentral og søppelhåndtering. Flaggheising.

Annet/arbeidsmiljøforhold

Det har i driftsåret ikke vært skader blant personalet og sykefraværet har vært 3,2 %.

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

HONORARER OG GODTGJØRELSER I 2011

Styret

Styrehonorarets fordeling.

Styreleder	45,0 %
Nestleder	19,0 %
Styremedlemmer	12,0 %

Styrets honorar: kr. 338 900, - (KPI justert med 2,8 %)

1. varamedlem kr. 26 200, -

Honorarer til utvalg/komiteer

Forslag til honorar per utvalgsmedlem er kr. 4 320, - per år. I tillegg gis det kr. 2 060, - ekstra per år og per utvalg/komité, for ledervervet i hvert av utvalgene/komiteene. Hvert enkelt utvalg/komité velger selv sin leder av og blant de respektive valgte.

Byggekomiteens honorar er kr. 750,- per møte/medlem i møter med varighet under 3 timer og kr. 1.000, - per møte/medlem over 3 timer.

Godtgjørelse til revisor

Godtgjørelsen har utgjort kr. 12 875, -.

OVERSIKT OVER SOLGTE ANDELER I 2009, 2010 og 2011

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld	Pris	Pris+f.gjeld
2009	1236	1359	1435	1620	1726	1948

2010	1288	1461	1545	1815	2230	2620
Økning i kr.	52	102	110	195	504	672
Økning i %	4,2	7,5	7,7	12,0	29,2	34,5
2011	1461	1707	1640	2030	2650	3111
Økning i kr.	173	246	95	215	420	491
Økning i %	13,4	16,8	6,1	11,8	18,8	18,7

Tall i tusen

Antall omsatte	2009	2010	2011
1-roms	17	33	26
2-roms	31	37	23
3-roms	7	2	2

I 2011 ble det solgt 51 andeler. I 2010 var antallet 72. Salgsprisene var i 2011 høyere enn i 2010, til tross for en betydelig økt fellesgjeld. Om en medregner fellesgjelden i salgssummen er økningen betydelig for alle typer.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

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 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 33 111 284,-.
Andre inntekter består i hovedsak av div. salg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 35 164 145,-. Dette er kr 14 924 145,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av heiser (note 8), utvendige anlegg (note 8), større fyringskostnader (note 10) og høyere personalkostnader. Fyringskostnader og personalkostnader skyldes feilbudsjettering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 70 368 816,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 11 571 662,-.
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %. Feieravgiften øker med 18 %.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har ikke økt.

Lån

Borettslaget har lån i:

Terra	kr 100 000 000	Fastrente	5,63 %	Annuitet	40 år
OBOS 1	kr 137 500 000	Flytende rente	3,95 %	Annuitet	40 år
OBOS 2	kr 104 000 000	Flytende rente	3,95 %	Annuitet	40 år

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Driften i 2012 forutsetter en økning av felleskostnadene på 13 % fra 01.07.12. i henhold til tidligere vedtak i generalforsamling.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2012.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 8. mars 2012
Styret i Tveita Borettslag

Thorbjørn Hansen /s/

Bjørn Solberg /s/

Anna Marie Beskow /s/

Berit Kraft /s/

Wenche Nikolaysen /s/

PROSJEKTREGNSKAP – REHABILITERING OG ENØK PER 31.12.11 (Foreløpige tall)

	Rev. Budsj 2011	Bruk i 2011	Påløpt 2011	Gjenstår	Avvik rev budsj
Fasade	187,6	9,2	194		6,4
Garasjetak	12,2	4	12,2		
Våtrom	112	33,7	83,5	28,5	
Enøk	23	3	13,1	15,5	5,6
Garasjekjeller	7,5	7,0	7,0	8,0	7,5
Heis	14,5	9,7	9,7	5,3	
Annet	4,3	1,7	5,3	1	2
Sum kostnader	359,1	67,1	323,6	49	21,5

I årsmeldingen for 2010 ble det informert om at de opprinnelige budsjettene for de tre først igangsatte prosjektene Fasade, Garasjetak og Våtrom var revidert henholdsvis + kr 13,6 mill, + kr 1,3 mill og + kr 3,0 mill, til sammen kr 17,9 mill. Lånerammen ble tilsvarende utvidet. Fasadeprosjektet har fått ytterligere merkostnader på kr 6,4 mill som følge av rehabilitering av takoppbyggene, brystninger rundt garasjen, isolering av vegger ved rømningstrappene, og montering av sikkerhetsmarkiser over utstikkende balkonger i 1-etg.

To nye prosjekter ble vedtatt og er igangsatt: Rehabilitering av garasjekjelleren og utskifting av heiser. Garasjekjelleren viste seg å være mer skadet enn det som ble forespeilet etter prøvelfeltet og vi må påregne større kostnader enn tidligere forutsatt. Spesielt er dette tilfelle på bærende søyler. Endelig sum er vanskelig å angi ettersom betongrehabilitering betales etter oppmåling av skadeomfang, men vi budsjetterer med en samlet sum på kr 15 mill.

Til sammen får vi en merkostnad på kr 21,5 mill inkl «Andre merkostnader» som bl.a. gjelder beplantning som vi får tilbake mesteparten av i tilskudd fra Husbanken. Overskridelsene på kr 6,4 mill i fasadeprosjektet er klart finansiert innenfor rammen av tidligere forespeilet.

For heisprosjektet er det ingen endringer i budsjettet.

ENØK-prosjektet må, i motsetning til tidligere forespeilet, finansieres med opptak av lån med en samlet sum på kr. 28,6 mill. Årsaken til dette er at besparelsene ikke kommer til syne før året etter at innstillingen har blitt gjennomført. Første fase, produksjon av tappevann via CO²-varmepumpe, ble finansiert via lån fra våtromsprosjektet og må følgelig tilbakeføres for slutføringen av dette. Som følge av redusert energibruk vil gevinst pr år etter slutføring av ENØK-prosjektet være ca. kr 7,5 mill.

Totalt vil det være behov for en tilleggs finansiering på kr 36,1 mill for å slutføre ENØK- og garasjekjeller prosjektet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		10 025 637	1 504 585	10 025 637	11 571 662
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-70 368 816	-68 059 782	5 138 708	32 956
Tilbakeføring av avskrivning	17	416 875	310 531	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	16	-8 937 045	-43 964 457	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	17	0	-277 729	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	337 999	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-1 064 989	-2 325 510	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	142 000 000	122 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-60 500 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 546 025	8 521 052	5 138 708	32 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		11 571 662	10 025 637	15 164 345	11 604 618
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		17 013 542	18 159 896		
Kortsiktig gjeld		-5 441 881	-8 134 259		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		11 571 662	10 025 637		

315 - TVEITA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 841 891	29 096 751	32 799 708	34 931 956
Antenne anlegg		202 071	229 506	270 000	250 000
Salg anleggsmidler		0	277 729	0	0
Andre inntekter	3	67 322	112 183	50 000	2 450 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		33 111 284	29 716 168	33 119 708	37 631 956
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 149 035	-3 407 455	-3 220 000	-3 549 000
Styrehonorar	5	-338 900	-318 450	-340 000	-345 000
Avskrivninger	17	-416 875	-310 531	0	-400 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 750	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-98 660	-80 800	-65 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-381 580	-381 580	-382 000	-382 000
Konsulenthonorar	7	-304 965	-128 897	-150 000	-200 000
Kontingenter		-163 600	-164 100	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-13 274 309	-3 936 613	-3 500 000	-2 000 000
Forsikringer		-945 422	-1 159 268	-1 100 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 846 243	-2 651 265	-2 903 000	-3 063 500
Andre anlegg	10	-7 204 750	-8 306 907	-4 000 000	-5 325 000
Energi/ fyring	11	-1 787 864	-1 650 942	-1 250 000	-2 000 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 463 518	-863 400	-1 400 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	12	-1 775 549	-2 071 786	-1 750 000	-1 803 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-35 164 145	-25 444 744	-20 240 000	-21 798 000
DRIFTSRESULTAT FØR REHAB:		-2 052 861	4 271 424	12 879 708	15 833 956
REHABILITERINGSKOSTNADER:					
Kostnadsføring prosjekt	16	-55 234 057	-63 039 398	0	0
DRIFTSRESULTAT:		-57 286 919	-58 767 971	12 879 708	15 833 956
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	242 627	352 678	0	0
Finanskostnader	14	-13 324 525	-9 644 489	-7 741 000	-15 801 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 081 898	-9 291 811	-7 741 000	-15 801 000
ÅRSRESULTAT		-70 368 816	-68 059 782	5 138 708	32 956
Overføringer:					
Udekket tap		70 368 816	68 059 782		

**315 - TVEITA BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	57 931 400	57 931 400
Rehabilitering fasader	16	116 372 883	110 455 170
Rehabilitering ENØK	16	13 125 825	10 106 492
Tomt		1 107 907	1 107 907
Varige driftsmidler	17	2 976 250	2 328 136
SUM ANLEGGSMIDLER		191 514 264	181 929 105
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 020	57 470
Kortsiktige fordringer	18	11 700	30 126
Driftskonto i OBOS		4 744 041	4 204 110
Sparekonto i OBOS		12 247 781	13 868 189
SUM OMLØPSMIDLER		17 013 542	18 159 896
SUM EIENDELER		208 527 807	200 089 001
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 818 * 100		81 800	81 800
Udekket tap	19	-153 050 074	-82 681 258
SUM EGENKAPITAL		-152 968 274	-82 599 458
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	341 500 000	260 000 000
Borettsinnskudd	21	14 554 200	14 554 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		356 054 200	274 554 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 715 937	7 496 694
Skyldig offentlig myndigheter	22	326 938	302 847
Annen kortsiktig gjeld	23	399 005	334 717
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 441 881	8 134 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 527 807	200 089 001
Pantstillelse	24	141 500 000	141 500 000
Garantiansvar		0	0

OSLO, 8. mars 2012

STYRET FOR TVEITA BORETTSLAG
BJØRN SOLBERG

THORBJØRN HANSEN

BERIT KRAFT

ANNA MARIE BESKOW

WENCHE NIKOLAYSEN

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	32 020 308
Lokaler	824 322
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 844 630

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokaler	-2 739
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 841 891

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse viderefakturerte kostnader	12 332
Portåpnere	35 200
Salg av nøkler	19 790
SUM ANDRE INNTEKTER	67 322

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 135 173
Overtid	-260 205
Lønn rengjøringshjelp	-650 113
Påløpne feriepenger	-397 746
Naturalytelser speilkonto	3 000
Arbeidsgiveravgift	-584 845
Pensjonskostnader	-50 298
AFP - pensjon	-47 730
Yrkesskadeforsikring	-10 800
Refusjon sykepenger	67 416
Kantinekostnader	-29 574
Personalopplæring, kurs	-17 500
Arbeidsklær	-29 127
Andre personalkostnader	-6 340
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 149 035

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 7 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 2010/2011, og er på kr 338 900

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 53 396 jfr. note 12

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-87 798
OBOS	-26 642
Andre konsulenthonorarer	-190 525
SUM KONSULENTHONORAR	-304 965

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggetekn.kons.honorar	-227 091
Bygningsgebyr	-5 520
Heiser	-9 666 666
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-9 899 277
Drift/vedlikehold bygninger	-451 898
Drift/vedlikehold VVS	-355 577
Drift/vedlikehold elektro	-288 154
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 079 577
Drift/vedlikehold heisanlegg	-662 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 944
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-199 857
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-7 638
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-114 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 961
Erstatning v/vannskader	-2 552
Egenandel forsikring	-92 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 274 309

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 061 699
Feieavgift	-2 344
Renovasjonsavgift	-782 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 846 243

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

Rep./vedlikehold	-862 257
Olje	-5 287 783
Elektrisk energi	-982 750
Driftskostnader	-71 960
SUM ANDRE ANLEGG	-7 204 750

NOTE: 11**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-1 787 864
SUM ENERGI / FYRING	-1 787 864

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 540
Container	-185 130
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-185 428
Diverse leiekostnader/leasing	-69 750
Verktøy og redskaper	-66 939
Driftsmateriell	-69 890
Lyspærer og sikringer	-46 642
Vaktmestertjenester	-4 973
Renhold ved firmaer	-269 337
Andre fremmede tjenester	-73 887
Kontor- og datarekvisita	-250 562
Trykksaker	-32 734
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-8 340
Møter, kurs, oppdateringer mv	-16 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-53 396
Andre kontorkostnader	-45 064
Telefon/bredbånd	-107 049
Telefonreparasjoner	-1 669
Porto	-54 000
Drivstoff biler, maskiner osv	-14 496
Vedlikehold biler/maskiner osv	-110 294
Forsikringer, avgifter biler	-13 344
Bilgodtgjørelse	-2 814
Reisekostnader	-11 383
Gaver	-12 398
Bank- og kortgebyr	-8 845
Velferdskostnader	-56 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 775 549

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	7 608
Renter av sparekonto i OBOS	234 592
Andre renteinntekter	427
SUM FINANSINNEKTER	242 627

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS lån 3	-1 032 845
OBOS lån 1	-7 741 448
OBOS lån 4	-225 331
OBOS lån 2	-896 780
TERRA1	-3 427 814
Andre rentekostnader	-306
SUM FINANSKOSTNADER	-13 324 525

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
SUM BYGNINGER	57 931 400

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.36

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1005

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**REHABILITERING FASADER**

	Tot. kostn 2006-2011	Tot. kostn 2006-2010	Årets kostn 2011
Arkitekthonorar	31 006	31 006	0
Byggetekn.kons.honorar	2 934 399	2 934 399	0
V.V.S. kons.honorar	2 776 779	1 959 268	817 511
Prosjektledelse	359 490	359 490	0
Andre konsulent honorar	728 095	728 095	0
Byggeledelse	14 023 021	10 542 161	3 480 860
Byggestyret	561 000	446 550	114 450
Administrasjon	93 400	93 400	0
Kopieringsutgifter	3 786	3 786	0
Bygningsgebyr	90 113	90 113	0
Andre gebyrer	5 440	5 440	0
Andre kostnader	54 656	54 577	80
Låssystem	52 363	52 363	0
Hovedentreprenør I	104 023 766	101 005 095	3 018 671
Hovedentreprenør II	75 813 233	69 990 379	5 822 855
Hovedentreprenør III	81 759 541	47 830 084	33 929 457
Parkeringshus	43 843	40 243	3 600

Andre byggeentrepriser	5 285 242	4 126 631	1 158 611
Andre	17 000	17 000	0
Diverse entrepriser	161 614	150 814	10 800
V.V.S arbeider	935 296	610 333	324 963
Garasje	8 675 258	0	8 675 258
Andre elektroarbeider	19 366	18 178	1 188
Anleggsgartner	13 391 504	9 818 890	3 572 614
Andre kostn.innredn.el.utstyr	559 921	339 069	220 853
Sum totale kostnader	312 399 132	251 247 363	61 151 769

Kostnadsføring prosjekt 2006	-2 532 473	-2 532 473	
Kostnadsføring prosjekt 2007	-2 279 277	-2 279 277	
Kostnadsføring prosjekt 2008	-28 991 807	-28 991 807	
Kostnadsføring prosjekt 2009	-43 949 237	-43 949 237	
Kostnadsføring prosjekt 2010	-63 039 398	-63 039 398	
Kostnadsføring prosjekt 2011	-55 234 057		-55 234 057
BALANSEFØRT	116 372 883	110 455 170	5 917 712

ENØK-PROSJEKTET

V.V.S. kons.honorar			265 208
Prosjektledelse			1 452 125
Andre konsulent honorar			1 192 000
Administrasjon			7 500
Kopieringsutgifter			9 163
Bygningsgebyr			17 350
Andre kostnader			16 527
Rivekostnader			108 437
Ventilasjonsanlegg			3 942 554
V.V.S arbeider			52 677
Andre V.V.S. arbeider			4 622 105
Elektroinstallatør			1 146 068
Vinduer/dører			48 116
Andre elektroarbeider			162 039
Andre kostnader innredning el.utstyr			83 956
ENØK-PROSJEKTET			13 125 825

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Kostpris		79 440	
Avskrevet tidligere		-79 439	
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007		185 625	
Avskrevet tidligere		-106 072	
Avskrevet i år		-26 518	
			53 035

Gressklipper nr. 2			
Kostpris	132 000		
Avskrevet tidligere	-131 999		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2011	110 870		
Avskrevet i år	-15 838		95 032
Høytrykkvasker			
Tilgang 2011	28 911		
Avskrevet i år	-4 130		24 781
InternTV			
Tilgang 1992	26 310		
Tilgang 1993	19 508		
Avskrevet tidligere	-45 817		
Avskrevet i år	-1		0
Kopieringsmaskin			
Tilgang 1994	17 690		
Avskrevet tidligere	-17 689		
Avskrevet i år	-1		0
LUNDBE			
Tilgang 2010	1 147 500		
Avskrevet tidligere	-114 750		
Avskrevet i år	-114 750		918 000
Makuleringsmaskin			
Tilgang 1994	16 470		
Avskrevet tidligere	-16 469		
Avskrevet i år	-1		0
PC med utstyr			
Avgang 1900	-7 952		
Tilgang 2007	32 985		
Avskrevet tidligere	-25 032		1
PICKUP			
Tilgang 2010	400 617		
Avskrevet tidligere	-40 061		
Avskrevet i år	-40 061		320 495
Plog til traktor			
Tilgang 1994	57 950		
Avskrevet tidligere	-57 949		1
Rengjøringsmaskin			

Kostpris	18 000	
Tilgang 1991	32 400	
Avskrevet tidligere	-50 399	
Avskrevet i år	-1	0
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	-242 508	
Avskrevet i år	-13 535	13 541
Snøfreser nr.1		
Tilgang 2011	19 070	
Avskrevet i år	-2 725	16 345
Snøfreser nr.2		
Tilgang 2007	116 250	
Avskrevet tidligere	-66 428	
Avskrevet i år	-16 607	33 215
Snøfreser nr.3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet tidligere	-13 428	
Avskrevet i år	-6 714	13 428
Snøfreser		
Tilgang 2004	27 001	
Avskrevet tidligere	-27 000	1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet i år	-5 033	20 129
Avfallskomprimator		
Tilgang 2004	146 358	
Avskrevet tidligere	-87 815	
Avskrevet i år	-14 636	43 907
Kortleseranlegg		
Kostpris	384 573	

Tilgang 2011	126 429	
Avskrevet tidligere	-38 457	
Avskrevet i år	-47 255	425 290
Portåpner		
Kostpris	392 820	
Tilgang 2011	624 419	
Avskrevet tidligere	-39 253	
Avskrevet i år	-96 058	881 929
Teknisk anlegg		
Tilgang 2011	130 128	
Avskrevet i år	-13 012	117 116
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 976 250
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-416 875

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		11 700
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		11 700

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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 40 år, avdragsfritt til 2013

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

OBOS lån 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.02.2013

Renter 31.12.11: 5,63%, løpetid 45 år, avdragsfritt til 2013

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

OBOS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 40 år, avdragsfritt til 2013

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

OBOS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 45 år

Opprinnelig 2010	-37 500 000	
Nedbetalt i år	37 500 000	0

OBOS lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2011	-23 000 000	
Nedbetalt i år	23 000 000	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-341 500 000
------------------------------------	--	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	Lån OBOS 1 Første forfall 01/01-2013	Lån TERRA Første forfall 01/01-2013	Lån OBOS 2 Første forfall 01/09-2013
1005	0	160	150
1001, 1004, 1007, 1014, 1017, 1022	60	90	80
1025, 1028, 1035, 1038, 1043, 1046	60	90	80
1049, 1056, 1059, 2001, 2004, 2007	60	90	80
2014, 2017, 2022, 2025, 2028, 2035	60	90	80
2038, 2043, 2046, 2049, 2056, 2059	60	90	80
3001, 3004, 3007, 3014, 3017, 3022	60	90	80
3025, 3028, 3035, 3038, 3043, 3046	60	90	80
3049, 3056, 3059	60	90	80
4001, 4004, 4007, 4014, 4017, 4022	70	90	80
4025, 4028, 4035, 4038, 4043, 4046	70	90	80
4049, 4056, 4059, 5001, 5004, 5007	70	90	80
5014, 5017, 5022, 5025, 5028, 5035	70	90	80

5038, 5043, 5046, 5049, 5056, 5059	70	90	80
6001, 6004, 6007, 6014, 6017, 6022	70	90	80
6025, 6028, 6035, 6038, 6043, 6046	70	90	80
6049, 6056, 6059, 7001, 7004, 7007	70	90	80
7014, 7017, 7022, 7025, 7028, 7035	70	90	80
7038, 7043, 7046, 7049, 7056, 7059	70	90	80
8001, 8004, 8007, 8014, 8017, 8022	70	90	80
8025, 8028, 8035, 8038, 8043, 8046	70	90	80
8049, 8056, 8059, 1006, 1016, 1027	70	90	80
1037, 1048, 1058, 2006, 2016, 2027	70	90	80
2037, 2048, 2058, 3006, 3016, 3027	70	90	80
3037, 3048, 3058	70	90	80
9001, 9004, 9007, 9014, 9017, 9022	70	90	90
9025, 9028, 9035, 9038, 9043, 9046	70	90	90
9049, 9056, 9059, 10001, 10004, 10007	70	90	90
10014, 10017, 10022, 10025, 10028, 10035	70	90	90
10038, 10043, 10046, 10049, 10056, 10059	70	90	90
11001, 11004, 11007, 11014, 11017, 11022	70	90	90
11025, 11028, 11035, 11038, 11043, 11046	70	90	90
11049, 11056, 11059, 12001, 12004, 12007	70	90	90
12014, 12017, 12022, 12025, 12028, 12035	70	90	90
12038, 12043, 12046, 12049, 12056, 12059	70	90	90
13001, 13004, 13007, 13014, 13017, 13022	70	90	90
13025, 13028, 13035, 13038, 13043, 13046	70	90	90
13049, 13056, 13059, 7006, 7016, 7027	70	90	90
7037, 7048, 7058, 8006, 8016, 8027	70	90	90
8037, 8048, 8058, 4006, 4016, 4027	70	90	90
4037, 4048, 4058, 5006, 5016, 5027	70	90	90
5037, 5048, 5058, 6006, 6016, 6027	70	90	90
6037, 6048, 6058, 9006, 9016, 9027	70	90	90
9037, 9048, 9058, 10006, 10016, 10027	70	90	90
10037, 10048, 10058, 11006, 11016, 11027	70	90	90
11037, 11048, 11058, 12006, 12016, 12027	70	90	90
12037, 12048, 12058, 13006, 13016, 13027	70	90	90
13037, 13048, 13058	70	90	90
1002, 1003, 1008, 1009, 1010, 1012	100	130	130
1013, 1018, 1019, 1020, 1023, 1024	100	130	130
1029, 1030, 1031, 1033, 1034, 1039	100	130	130
1040, 1041, 1044, 1045, 1050, 1051	100	130	130
1052, 1054, 1055, 1060, 1061, 1062	100	130	130
2002, 2003, 2008, 2009, 2010, 2011	100	130	130
2012, 2013, 2018, 2019, 2020, 2021	100	130	130
2023, 2024, 2029, 2030, 2031, 2032	100	130	130
2033, 2034, 2039, 2040, 2041, 2042	100	130	130
2044, 2045, 2050, 2051, 2052, 2053	100	130	130
2054, 2055, 2060, 2061, 2062, 2063	100	130	130
3002, 3003, 3008, 3009, 3010, 3011	100	130	130
3012, 3013, 3018, 3019, 3020, 3021	100	130	130

3023, 3024, 3029, 3030, 3031, 3032	100	130	130
3033, 3034, 3039, 3040, 3041, 3042	100	130	130
3044, 3045, 3050, 3051, 3052, 3053	100	130	130
3054, 3055, 3060, 3061, 3062, 3063	100	130	130
1011, 1021, 1032, 1042, 1053, 1063	100	140	130
4002, 4003, 4008, 4009, 4010, 4011	100	140	130
4012, 4013, 4018, 4019, 4020, 4021	100	140	130
4023, 4024, 4029, 4030, 4031, 4032	100	140	130
4033, 4034, 4039, 4040, 4041, 4042	100	140	130
4044, 4045, 4050, 4051, 4052, 4053	100	140	130
4054, 4055, 4060, 4061, 4062, 4063	100	140	130
5002, 5003, 5008, 5009, 5010, 5011	100	140	130
5012, 5013, 5018, 5019, 5020, 5021	100	140	130
5023, 5024, 5029, 5030, 5031, 5032	100	140	130
5033, 5034, 5039, 5040, 5041, 5042	100	140	130
5044, 5045, 5050, 5051, 5052, 5053	100	140	130
5054, 5055, 5060, 5061, 5062, 5063	100	140	130
6002, 6003, 6008, 6009, 6010, 6011	100	140	130
6012, 6013, 6018, 6019, 6020, 6021	100	140	130
6023, 6024, 6029, 6030, 6031, 6032	100	140	130
6033, 6034, 6039, 6040, 6041, 6042	100	140	130
6044, 6045, 6050, 6051, 6052, 6053	100	140	130
6054, 6055, 6060, 6061, 6062, 6063	100	140	130
7002, 7003, 7008, 7009, 7010, 7011	100	140	130
7012, 7013, 7018, 7019, 7020, 7021	100	140	130
7023, 7024, 7029, 7030, 7031, 7032	100	140	130
7033, 7034, 7039, 7040, 7041, 7042	100	140	130
7044, 7045, 7050, 7051, 7052, 7053	100	140	130
7054, 7055, 7060, 7061, 7062, 7063	100	140	130
8002, 8003, 8008, 8009, 8010, 8011	100	140	130
8012, 8013, 8018, 8019, 8020, 8021	100	140	130
8023, 8024, 8029, 8030, 8031, 8032	100	140	130
8033, 8034, 8039, 8040, 8041, 8042	100	140	130
8044, 8045, 8050, 8051, 8052, 8053	100	140	130
8054, 8055, 8060, 8061, 8062, 8063	100	140	130
9002, 9003, 9008, 9009, 9010, 9011	110	140	130
9012, 9013, 9018, 9019, 9020, 9021	110	140	130
9023, 9024, 9029, 9030, 9031, 9032	110	140	130
9033, 9034, 9039, 9040, 9041, 9042	110	140	130
9044, 9045, 9050, 9051, 9052, 9053	110	140	130
9054, 9055, 9060, 9061, 9062, 9063	110	140	130
10002, 10003, 10008, 10009, 10010, 10011	110	140	130
10012, 10013, 10018, 10019, 10020, 10021	110	140	130
10023, 10024, 10029, 10030, 10031, 10032	110	140	130
10033, 10034, 10039, 10040, 10041, 10042	110	140	130
10044, 10045, 10050, 10051, 10052, 10053	110	140	130
10054, 10055, 10060, 10061, 10062, 10063	110	140	130
11002, 11003, 11008, 11009, 11010, 11011	110	140	130

11012, 11013, 11018, 11019, 11020, 11021	110	140	130
11023, 11024, 11029, 11030, 11031, 11032	110	140	130
11033, 11034, 11039, 11040, 11041, 11042	110	140	130
11044, 11045, 11050, 11051, 11052, 11053	110	140	130
11054, 11055, 11060, 11061, 11062, 11063	110	140	130
12002, 12003, 12008, 12009, 12010, 12011	110	140	130
12012, 12013, 12018, 12019, 12020, 12021	110	140	130
12023, 12024, 12029, 12030, 12031, 12032	110	140	130
12033, 12034, 12039, 12040, 12041, 12042	110	140	130
12044, 12045, 12050, 12051, 12052, 12053	110	140	130
12054, 12055, 12060, 12061, 12062, 12063	110	140	130
13002, 13003, 13008, 13009, 13010, 13011	110	140	130
13012, 13013, 13018, 13019, 13020, 13021	110	140	130
13023, 13024, 13029, 13030, 13031, 13032	110	140	130
13033, 13034, 13039, 13040, 13041, 13042	110	140	130
13044, 13045, 13050, 13051, 13052, 13053	110	140	130

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969

-14 554 200

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

Forskuddstrekk

-181 180

Skyldig arbeidsgiveravgift

-145 758

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**-326 938****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-399 005

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-399 005****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 356 054 200,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 en bokført verdi på kr. 188 538 014,-.

RAPPORTER FRA KOMITEER OG UTVALG

Byggekomiteen

Fasadeprosjektet er nå avsluttet. Framdrift og budsjett har hatt beskjedne overskridelser og skyldes tilleggsarbeider som til eksempel korridor-/vaskeromsvinduer og dører, etterisolering av yttervegger ved brann trappene, forsterkede markiser over store balkonger i 1. etasje, nye vinduer/dører til utleielokaler og driftskontor, samt maling og betongrehabilitering på takene.

Manglende vedlikehold, over år, har vist oss at fasadeprosjektet har vært nødvendig for at vi fortsatt skal være et attraktivt borettslag å bo i.

Våtromsprosjektet går nå inn i siste fase og ventes ferdig i løpet av sommeren 2012. Framdrift og økonomi følger oppsatte planer, og ved årsskiftet 2011/2012 var det ferdigstilt nesten 700 bad.

Garasjeprosjektet. I dekket over garasjeanlegget er det nå lagt membran for å stoppe fremtidig gjennomtrengning av vann og derav videre forringelse av betongen. Imidlertid er det avdekket større skader på bæresøylene til blokkene enn først antatt. Dette er skader som må utbedres. Vi er kommet godt i gang og har ferdigstilt betongarbeidet med maling fra N.V. 5 til N.V. 3. Hvor store merkostnadene blir, vil først vise seg når vi har gjennomført neste fase.

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

Prosjektregnskapet for rehabiliteringen fremgår av årsrapporten side 18?

Byggekomiteen

Garasje- og parkeringsutvalg (GPU)

Utfordringene for GPU er blant annet pågående rehabiliteringsarbeider. Her skiller ikke 2011 seg fra foregående år. Parkeringen er sterkt forstyrret av rehabiliteringsarbeider som foregår i borettslaget, da deres arbeidere (firmaer) tar en del av parkeringsplassene på dagtid. Men det er blitt bedre etter at FIRST PARK AS overtok kontrollen av parkeringen ute 01.07. 2011 (med trussel av bøter) for det var også en del utenfra som benyttet våre parkeringsplasser ute, mens de var på jobb (tok T-banen til byen).

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

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

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

Odd Erik Dahl, Charles Pettersen

Velferdsutvalg for seniorer

Seniorutvalget har gjennomført 5 turer fra mars – desember 2011.

Det har vært bra oppslutning på turene og vi har hatt inntrykk av at våre beboere hygger seg. Følgende turer er gjennomført:

- | | |
|------------|---|
| 24.03.2011 | Tur Sandefjord – Strømstad med lunsj ombord. |
| 15.06.2011 | Handletur til Chalottenberg med middag på vei hjem. |
| 16.11.2011 | Vårt tradisjonelle julebord ble denne gang lagt til Ålborg gård med grøt, middag og julehandel på nisselåven. |
| 13.12.2011 | Handletur Chalottenberg. |

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

Bjørg Knausen – Bjørg Imsland –Berit Kraft– Turid Heivang

Utvalg for uteområder og grøntanlegg

Utvalget har i løpet av året hatt 3 møter samt deltatt på 1 møte med styret og på befaring med Driftskontoret og ISS. Opparbeidelse av uteområdene mellom blokkene har vært organisert i et eget prosjekt under styret og planene for beplantning var ferdigstilte da utvalget tiltrådte. Utvalgets oppgaver i perioden har vært å komme med synspunkter i forhold til felling og beplantning av nye trær rundt blokkene i samarbeid med ISS og Driftskontoret. Videre har utvalget i samarbeid med ISS laget en mal for beplantning i kassen i inngangspartiene, både basisplanter og sesongplanter.

Mette Martinsen Angelika Melhuus

Valgkomiteen

Valgkomiteen har hatt 8 møter og svært mange kontakter med ulike nåværende og tidligere tillitsvalgte samt en rekke beboere.

Vi har hatt møter med disse og har vært i kontakt med eposter og telefonkontakt

Mange beboere har blitt snakket med i og utenfor borettslaget.

Av våre aktiviteter kan vi også nevne:

- Vi har sendt ut brev til alle tillitsvalgte som var på valg
- Vi har sendt ut et rundskriv til alle beboere
- Vi har satt opp skriv på alle informasjonstavler
- Vi har hatt mange samtaler med forskjellige beboere
- Vi har som mål å ha et handlekraftig styre
- Vi har hatt som mål å ha aktive utvalg med aktive medlemmer
- Vi har vurdert ansiennitet og ikke minst alder på våre tillitsvalgte
- Vi har hatt samtaler med noen av styrets medlemmer og noen vara
- Vi har hatt samtale med daglig leder og fungerende leder

Vårt borettslag er nå i avslutningen av mange rehabiliteringsarbeider som har blitt satt i gang

Vi er pr i dag meget spente på hva årsmeldingen og hva regnskapet viser av forskjellige tall

Vi har overholdt tidsfristen for vår innstilling tross av at årets generalforsamling har blitt foreslått avholdt en måned tidligere enn vanlig.

Vi har informert alle om at borettslags økonomi er MEGET VIKTIG og må følges opp regelmessig og gjerne på hvert styremøte.

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

Valgkomiteen ble i januar 2012 gjort oppmerksom på at leder hadde blitt syk og sa fra seg gjenvalg.

Valgkomiteen ble ca. 1. februar 2012 gjort kjent med at styret har vedtatt å redusere antall utvalg i borettslaget.

Valgkomiteen 15. februar 2012

Jan Erik Nordby Karin Aasen Kjersti Haraldsen Knut Ohlgren

3. GODTGJØRELSER

Styret

Styrets honorar foreslås øket med forventet prisstigning på 1,3 %, tilsvarende kr 343 306,-.

1.- og 2. varamedlems honorar foreslås øket med forventet prisøkning. I tråd med dette foreslås honoraret å bli øket til kr 26 540,-.

Honorar til utvalg og komiteer

Alle eksisterende honorarer – både for ordinære medlemmer og for ledervet foreslås øket med forventet prisøkning, unntagen for byggekomiteen – jfr. neste avsnitt. Dette tilsvarer henholdsvis kr 4 376,- (ordinære medlemmer) og kr 2 087 for ledervet, i tillegg til ordinært honorar.

Byggekomiteens møtegodtgjørelse foreslås i tråd med ovennevnte å forbli uendret.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Wenche Nikolaysen	Nåkkvesvei 1
-------------------	--------------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jostein Elle	Nåkkvesvei 5
--------------	--------------

Per Andersen	Nåkkvesvei 5
--------------	--------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anna Maie Beskow	Nåkkvesvei 3
------------------	--------------

Wenche Nikolaysen	Nåkkvesvei 1
-------------------	--------------

Dersom Wenche Nikolaysen velges til styreleder, foreslås Kai Remen	Nåkkvesvei 3 (for 1 år)
---	-------------------------

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erna B. Syberg	Nåkkvesvei 5
-------------------	--------------

2. Bjørg Imsland	Nåkkvesvei 3
------------------	--------------

3. Berit Kraft	Nåkkvesvei 5
----------------	--------------

4. Ingar Elvenes	Nåkkvesvei 1
------------------	--------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jan Erik Nordby	Nåkkvesvei 3
-----------------	--------------

Kjersti Haraldsen	Nåkkvesvei 1
-------------------	--------------

Karin Aasen	Nåkkvesvei 5
-------------	--------------

Knut M. Ohlgren (vara) Nåkkvesvei 5

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Wenche Nikolaysen Nåkkvesvei 1

Anna Marie Beskow Nåkkvesvei 3

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Jostein Elle Nåkkvesvei 5

Per Andersen Nåkkvesvei 5

F. Som Byggekomité foreslås:

Bjørn Solberg Nåkkvesvei 5

Kjell Sørensen Nåkkvesvei 3

Oslo, 15.februar 2012

I valgkomiteen for Tveita Borettslag

Valgkomite Jan Erik Nordby	Nåkkves Vei 3, 0670 Oslo
Valgkomite Karin Aasen	Nåkkves Vei 5, 0670 Oslo
Valgkomite Kjersti Haraldsen	Nåkkves Vei 1, 0670 Oslo
Valgkomite Knut Martin Ohlgren	Nåkkves Vei 5, 0670 Oslo

Andre utvalg avvikles i sin helhet iflg. styresak 015/12.

5. INNKOMNE FORSLAG

A. Utvidet låneramme, finansiering av prosjektene. Forslag fra styret.

ENØK-prosjektet er viktig for fremtidige besparelser på driftsbudsjettet slik at dette kan dekke finanskostnader. Fra 2013 vil avdragene på lån starte og løpe og vi trenger større betalingsevne for å dekke disse.

Garasjekjeller prosjektet har avdekket større skader på bærende konstruksjoner en forutsatt fra prøvelfeltene. Det er meget viktig å få rehabilitert disse for å opprettholde den bærende strukturen intakt.

Styret foreslår å øke lånerammen med inntil 36,1 mill for å finansiere ENØK- og Garasjekjeller prosjektet.

- B. Ved forslag om felling av trær skal styret først hente en innstilling fra utvalget for grøntarealer. Vurdering av beplantning foretas av utvalg for grøntarealer. Bakgrunn: Avgjørelse om felling av trær ønskes håndtert forsvarlig for ettertiden og sikrer en god saksbehandling**

**Et lønnetre utenfor Nåkkves vei 1 mot vest, skal ikke felles.
Grunnlag: Treet er friskt.**

Forslag fra andelseier Angelika Melhuus, Nåkkves vei 5.

Styrets vurdering: Styret står fast ved tidligere vedtak om at treet skal felles. Styrets grunnholdning er at trær ikke felles med mindre de er syke, skadet, utgjør skade på bygninger eller er til stor sjenanse.

- C. Trær rundt blokkene som er merket for felling, foreslås alle beholdt. Foreslår at man heller planter flere, spesielt mot det nye garasjelegget. Bakgrunn: Ulemper med løvfall må vurderes opp mot den støy- og støvdempende effekt trær har og det rent estetiske.**

Forslag fra andelseier Espen A. Røinaas og Farzana Riasat, Nåkkves vei 5.

Styrets vurdering: Trærne er allerede felt. Nye trær plantes i henhold til plan.

- D. Forslag om å redusere antallet vaskerier i alle tre blokkene for ombygging til leiligheter. Styret tar initiativ til å undersøke behovet for vaskerier. Styret legger innen rimelig tid frem en vurdering over hvor stor reduksjon det er forsvarlig å gjennomføre, innenfor mulige tekniske og økonomiske rammer. Bakgrunn: Flere har skaffet seg vaskemaskin eller mulighet for dette i boligen. Flere leiligheter vil gi større inntekter og fordeling av fellesgjelden på flere.**

Forslag fra andelseier Espen A. Røinaas og Farzana Riasat, Nåkkves vei 5.

Styrets vurdering: Styret innstiller på at forslaget utredes når våtromsrehabiliteringen er ferdigstilt. Styret bemerker at utredningen vil påføre ekstra kostnader som må lånefinansieres.

- E. Forslag om at barnehagen bygges om til mindre boenheter. Bakgrunn: Kontrakten med barnehagen går snart ut.**

Forslag fra andelseier Espen A. Røinaas og Farzana Riasat, Nåkkves vei 5.

Styrets vurdering: Oslo Kommune har kontrakt (opsjon) frem til 31.12.2019. Styret arbeider med utredning av barnehage spørsmålet og vil komme tilbake til dette.

- F. Forslag om at styret pålegges å gjeninnføre ordningen med månedlige skriv. Bakgrunn: Behov for mer informasjon under rehabiliteringer i borettslaget.**

Forslag fra Valgkomiteen.

Styrets vurdering: Styret erkjenner at det var lite informasjon i starten av perioden, men fra oktober 2011 har intensjonen vært å levere ut rundskriv hver annen måned. Noe som også er gjennomført med rundskriv i oktober, desember og februar. Styret har også opprettet ny hjemmeside for borettslaget. Styret mener at informasjonsskriv hver annen måned er tilstrekkelig. Ved behov vil det sendes ut ekstra rundskriv.

G. Forslag om å legge ned Vassenga barnehage snarest mulig.

Bakgrunn: Det er ansvaret til Oslo kommune å bygge barnehager. Ved utvidelse vil støyen øke. Oslo kommune burde bidra til at arealene blir benyttet til aktiviteter og ute-/grøntområde for de eldre i borettslaget.

Forslag fra andelseier Richard Gulbrandsen, Nåkkves vei 5.

Styrets vurdering: Barnehagen. Henviser til tilsvar i innkommet forslag fra Røinaas og Riasat.

H. Forslag om styret innhenter tilbud på montering av målere for forbruk av varmtvann i hver enkelt leilighet i borettslaget, samt sørger for at dette kommer på plass innen rimelig tid.

Bakgrunn: Urettferdig fordeling av fyringskostnader i dag basert på antall kvadratmeter beboere disponerer

Hensikt: Oppnå en reduksjon i de samlede fyringsutgiftene. Hver beboer belastes for eget reelt forbruk.

Forslag fra andelseier Pål Rudi, Nåkkves vei 5

Styrets vurdering: Styret tar dette til etterretning og vurderer forslaget i forbindelse med ENØK prosjektet.

I. Endring av husordensreglene vedrørende dyrehold. Forslag fra styret

Dyrehold

3. Dyrehold.

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. For innekatt gjelder følgende regler:

- Innekatten skal være innenfor andelseiers område, og ikke være til sjenanse for andre beboere.

- Innekatten fraktes til/fra andelseiers område i bånd/bur.

Andelseiere som ved særskilt grunn har fått dispensasjon til å ha hund, skal benytte ekskrementpose uansett når og hvor hunden luftes.

Endres til:

3. Dyrehold.

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. For innekatt gjelder følgende regler:

- Innekatten skal være innenfor andelseiers område, og ikke være til sjenanse for andre beboere.

**- Innekatten fraktes til/fra andelseiers område i bånd/bur.
Andelseiere som ved særskilt grunn har fått dispensasjon til å ha hund, skal benytte ekskrementpose uansett når og hvor hunden luftes.**

Bakgrunn:

Presisering i forhold til at det kun er utekatt som ikke er tillatt å holde.

J. Endring av husordensreglene vedrørende parkeringsplass store biler. Forslag fra styret.

Parkering

1. Forslag

14. Parkering

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.

Endres til:

4. Det er ikke lov å hensette uregistrerte biler på gjesteparkeringen. Disse vil bli inntauet for eiers regning og risiko.

2. Forslag

14. Parkering

7. Personbiler skal ikke parkere på plassen for større kjøretøy. Dette medfører varsel og inntauing for eiers regning og risiko.

Hele punktet fjernes.

3. Forslag

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

Kasse/varevogner og lastebiler med større mål enn: Lengde 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.

Endres til:

15. Parkering av større kasse/varevogner og lastebiler på gjesteparkeringen i Nåkkves vei. Kasse/varevogner og lastebiler med større mål enn: Lengde 450 cm, har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringen i Nåkkves vei. Gjelder ikke kjøretøy med parkeringsdispensasjon for bevegelseshemmede.

4. Forslag

16. Parkeringsbevis.

3. Beboere med flere enn en bil må evt. leie plass i garasjelegget. Dette er andelseierens ansvar. Regelen er da at man kun skal ha rødt Oblat for leieplassen i garasjen. Unntak er hvis bilen eies av andelseieren, men er for stor til å komme ned i garasjelegget, den henvises da til parkeringsplassen for større kjøretøyer – utenfor garasjelegget (carportene) i Nåkkves vei 3. Her kreves imidlertid blått oblat for å parkere gyldig.

Endres til:

16. Parkeringsbevis.

3. Beboere med flere enn en bil må evt. leie plass i garasjelegget. Dette er andelseierens ansvar. Regelen er da at man kun skal ha rødt Oblat for leieplassen i garasjen.

Bakgrunn for forslag 1 -4.

Opprydding av parkeringsbestemmelsene, da parkeringsplassen for store biler ble fjernet i forbindelse med byggingen av parkeringshuset til Tveita Senter.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 818 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266376, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse:

- Nåkkves Vei 1-5

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 959 m2. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 140 - 36

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.

Borettslaget har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

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

Styret

Styret har kontor i Nåkkvesvei 11. Når styret kan treffes finner du informasjon om på oppslagstavlene. Se også borettslagets hjemmeside på www.tveitaborettslag.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler, avløpsrens, maling m.m kan kjøpes på driftskontoreti åpningstiden.

Vaskeri

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni.

OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio.

Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Den nye avtaler løper til 31.12.2014.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

Energiregnskap

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over borettslagets energiforbruk, fordelt på romoppvarming, varmtvann, belysning, fellesvaskeri og lignende.

Energiregnskapet gir borettslaget en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i borettslaget med tilsvarende boligselskaper. Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på sikt.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger større enn 50 m² som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

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 (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for 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. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer 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 innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Forsikringer

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

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

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

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

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS- Internkontroll

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

Viktige lover i henhold til dette er:

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

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

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

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

REHABILITERING

større vedlikehold, Historisk oversikt

2011 – 13	Skifting av heiser i Nåkkvesvei 1, 3 og 5
2011 – 12	Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo Kommune.
2010 – 11	Lagt membran på garasjetakene og tilbakestilt uteområdene på disse.
2010 – 11	Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008 – 13	Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør. Samt igangsatt ENØK-prosjekt i 2010.
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.
1999 – 00	Oppgradering av kabelnettet – stjerne-nett 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	El-kjele montert.
1991	Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.
1990	Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrom.
1990	Taket i nr. 5 omtekking.
1990	Garasjeanlegget asfaltet.