

## **Til andelseierne i Tveita Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tveita Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag  
avholdes mandag 25.april 2016 kl. 18.00 på Tveita skole, matsalen.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Forslag til anvendelse av årets resultat
- C) Rapport fra valgkomiteen

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret og valgkomite

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om mistillit til styret
- B) Forslag til endring av vedtektene punkt 6.1(9) om skadedyr
- C) Forslag til mandat for valgkomiteen
- D) Forslag til endring av vedtektene punkt 14. IN-ordning
- E) Forslag om dyrehold – hvis dette vedtas må punkt 3 i husordensreglene endres
- F) Forslag til endring av gjesteparkeringssystemet
- G) Forslag om digital post til andelseiere
- H) Forslag om avkortning i styrehonorar
- I) Forslag om innkjøp av flaggholdere på balkong
- J) Forslag om oppgradering av sikringsskap
- K) Forslag om stativ til banking av tepper
- L) Forslag om sykkelskur

Oslo, 29.02.2016  
Styret i Tveita Borettslag

Ingar Elvenes /s/ Torild Olufsen /s/ Erik Ølness /s/

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/ Per Olav Andersen /s/

## **FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG:**

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 9. oktober 2007.

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

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                               |               |
|-------------|-------------------------------|---------------|
| Leder       | Ingar Elvenes                 | Nåkkves Vei 1 |
| Nestleder   | Torild Olufsen                | Nåkkves Vei 1 |
| Styremedlem | Erik ØIness                   | Nåkkves Vei 5 |
| Styremedlem | Trond Simen Skaaraas Andersen | Nåkkves Vei 5 |
| Styremedlem | Per Olav Andersen             | Nåkkves Vei 5 |
| Varamedlem  | Bente Reimers Moe             | Nåkkves Vei 5 |
| Varamedlem  | Himdad Junas Qader            | Nåkkves Vei 1 |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Trond Simen Skaaraas Andersen | Nåkkves Vei 5 |
| Ingar Elvenes                 | Nåkkves Vei 1 |

##### Varadelegert

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Torild Olufsen     | Nåkkves Vei 1 |
| Himdad Junas Qader | Nåkkves Vei 1 |

#### Valgkomiteen

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Tor Ø Dalehamn                        | Nåkkves Vei 5 |
| Jostein Elle (fratrådt desember 2015) | Nåkkves Vei 5 |
| Jan Erik Nordby                       | Nåkkves Vei 3 |
| Erna Bodil Syberg                     | Nåkkves Vei 5 |
| Ragni Sundeid Arnesen                 | Nåkkves Vei 1 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### STYRET

Styret har kontor i Nåkkves vei 11. Når styret kan treffes finner du på oppslagstavlene, og på borettslagets hjemmeside [www.tveitaborettslag.no](http://www.tveitaborettslag.no)

#### Ansvars og myndighetsforhold

Styret arbeider etter de retningslinjer som er vedtatt for styrearbeidet i borettslaget og innen rammen av lover, vedtekter og husordensregler, samt vedtak på Generalforsamlinger.

Styreleder representerer styret og samarbeider med daglig leder om oppfølgingen og gjennomføringen av vedtakene, samt utarbeider forslag og innstillinger til styret.

Videre har daglig leder ansvar og myndighet i henhold til stillingsinstruks og lovverk. I hovedsak regulerer instruksene 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 budsjettsansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende drift, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

## **Generelle opplysninger om Tveita Borettslag**

Borettslaget består av 818 andelsboliger. I tillegg kommer 1 tjenestebolig.

Tveita Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266376, og ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Nåkkves vei 1-5,

Utleielokaler Nåkkves vei 7 og 9

Driftskontor Nåkkves vei 11

Gårds- og bruksnummer: 140 / 36

Første innflytting skjedde i 1969. Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 959 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

Tveita Borettslag har 5 ansatte. Det er ikke registrert skader eller ulykker i 2015.

## **Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Virksomheten 2015**

Det ble avholdt 17 styremøter og behandlet mer enn 170 saker i styreperioden.

De viktigste og prioriterte saker i perioden var:

- **Reklamasjonssaker vedrørende: Dekket foran blokkene, balkongrekkverk, utvendig malearbeid og arbeider i garasjelegget.**
- **Nytt dekke foran blokkene**
- **Varmepumpe i Nåkkves vei 5**
- **Internkontroll**
- **Barnehagen**
- **Nye hovedinngangsdører**
- **Nye dørtelefonlegg**
- **Reforhandlet lokal avtale med vaktmesterne**

## **Reklamasjon på dekket foran blokkene**

Som kjent ble det i 2012 lagt polyuretanbelegg på hellene utenfor inngangspartiene og videre utover asfalten. Dette som et forsøk på å tette garasjetakene. Denne løsningen ble valgt fordi metoden ble ansett for å være kostnadsbesparende. Det har vist seg at den valgte løsningen ikke var egnet, og belegget begynte å sprekke opp allerede samme år. Første reklamasjonen fra borettslaget kom da også i 2012. Det har pågått en prosess mot entreprenøren uten at dette førte frem. I overenstemmelse med vedtak fra tidligere styre ble det gjennomført en rettsmekling i 2015. Verdien av det reklamerte arbeidet var beregnet til kr 618.000, og forlik om en erstatning på kr 500.000 ble inngått. Alternativet til dette hadde vært å reise full erstatningssak, med de risiker som det ville medføre.

### **Reklamasjoner på smijernrekkverk**

Entreprisen ble utført i perioden 2008 til 2011.

Overflatebehandlingen på et betydelig antall rekkverk har flasket av. Styret er i dialog med ansvarlig entreprenør DVS as, og avventer svar fra DVS as.

### **Reklamasjon på utvendig malearbeid**

Entreprisen ble utført i perioden 2008 til 2011.

Det er reklamert noe malearbeid som er utført av malermester Thorendahl. Dette dreier seg om maling som flasser av under balkonger. Dette kan ha sammenheng med vanngjennomtrengning fra balkonggulvet over, som ikke renner ut gjennom avløpsrøret på grunn av manglende tetting rundt avløpsrøret. Beboere har via rundskriv blitt opplyst om å passe på at avløpsrøret ikke blokkeres. Vann kan bygge seg opp og trenge inn i veggen over hulkil mot vegg.

### **Reklamasjoner av arbeid i garasjelegget**

Entreprisen ble utført i perioden 2012 til 2013.

Det er reklamert noe arbeid som er utført i forbindelse med oppussing av garasjelegget. Dette dreier seg om feste av kabler, maling og pussarbeid

### **Nytt dekke foran blokkene**

Status ved inngangen til 2015 var at det rant vann ned i garasjelegget, og flere biler hadde fått lakkskader. Ingen visste hvordan området var bygget opp, eller hvilke tilstand det var på de underliggende bærende konstruksjoner. Derav kunne heller ikke omfanget av arbeidet fastslås før asfalten var fjernet. Endelig valg av metode for rehabilitering måtte derfor utsettes til omfanget av skadene var avdekket. Omfang av skadene var langt større enn først antatt. Det ble avdekket store sprekker i de bærende dekkene, slik at disse måtte forsterkes. Forutsetningen for valg av metode for utbedring var at det skulle være solid og kunne vare i mange år.

Tilbudsforespørsel ble sendt ut til seks entreprenører. Styret valgte etter forhandling Hadeland Maskindrift as til å utføre arbeidet. Det ble inngått kontrakt med mengderegulerte enhetspriser. Estimert kostnad var kr 1.365.075.

Med det merarbeid som under arbeidets gang viste seg nødvendig, kom totalkostnaden for reparasjonsarbeidet opp i kr 2.416.401. Overskridelsen på kr 1.051.326 skyldes at skadene på de underliggende konstruksjoner var større enn antatt.

### **Varmepumpe i Nåkkves vei 5**

Varmepumpen i Nåkkves vei 5 har skapt for mye støy helt fra den ble montert i 2013. Etter første igangkjøring har den enten stått stille, eller blitt kjørt på redusert driftstid. Arbeider med støyreduksjon har pågått kontinuerlig. I februar 2015 hadde støynivået kommet ned mot grenseverdiene angitt i Norsk Standard, og styret vedtok å sette pumpen i full døgndrift. Flere beboere opplevde store plager, og en beboer brakte saken inn for retten. Etter rettsbehandlingen reduserte borettslaget driftstiden til 10 timer på hverdager. (Dette blir ca. 30 % driftstid med et estimert årlig tap for redusert drift på kr 765.595.)

Etter ytterligere forsøk på å bedre støysituasjonen, besluttet styret å flytte varmpumpen ned til garasjeplanet. Denne operasjonen kostet kr 495.000. Beregnet stillstandskostnad under utprøving av støyreducerende tiltak og flytting av pumpen er beregnet til kr 155.000.

Varmepumpen er pr. dato i full drift, og i følge beregninger fra ETA energi fra 08.04.15 generer denne nå en økonomisk gevinst på kr 1.090.000 per år. Siste støymåling viser verdier under gjeldende forskriftskrav.

### **Internkontroll**

Ved styrets tiltredelse i april 2015 registrerte styremedlemmer at det var foretatt flere innkjøp uten styrevedtak og at det var usikkerhet om det var innhentet tilbud på større anskaffelser. Styremedlemmer opplevde at det var vanskelig å få ut nødvendig og korrekt informasjon for å kunne danne seg et korrekt bilde av kostnader og metode i forskjellige anskaffelser. Styret vurderte situasjonen som så uoversiktlig at det var behov for profesjonell hjelp. Styret vedtok å inngå en avtale med revisjons og rådgivningsfirma BDO. For øvrig henvises det til ekstraordinær generalforsamling 9.mars 2016.

### **Vassenga Fus Barnehage**

Styret oppnevnte en byggekomite bestående av styreleder Ingar Elvenes, styrets varamedlem Himdad Junas Qader og daglig leder Ole Morten Øversjøen til å følge opp framdrift og økonomi i forbindelse med byggeprosjektet. På grunn av treg saksbehandling i Oslo Kommune PBE kom rivningsarbeidet noe senere i gang enn planlagt. Byggearbeidet kom ført i gang for fullt i uke 48 2015. På tross av dette er barnehagen overlevert til Vassenga Fus Barnehage i februar 2016. Noe utendørs arbeid med puss av fasade, utvendig maling og beplantning vil bli utført senere når temperaturen tillater det. Barnehagen betaler husleie fra 1. februar 2016.

### **Nye inngangsdører i underetasjene**

Dørene i underetasjen hadde stor slitasje på hengsler og karmen. Hengslene hadde gått ut av produksjon da dørene var mer enn 25 år gamle. Tilbudsforespørsel ble sendt ut til to firma og Noractor as ble valgt som leverandør. All dørautomatikk fra de gamle dørene ble flyttet over på de nye.

### **Dørtelefoner**

Tidligere styrer har vurdert utskifting av dørtelefonanleggene. Det hadde blitt foretatt flere befaringer med mulige leverandører, men ingen vedtak hadde blitt fattet.

Styret videreførte saken og fattet vedtak om at borettslaget skulle anskaffe et dørtelefon anlegg ut fra tanken om at borettslaget ikke skulle bruke mer penger enn nødvendig, og samtidig gi de beboere som ønsker det mulighet til å få et produkt med video monitor. Styret valgte, etter tilbudsinnhenting og befaringer med leverandører, Assistent Partner as til å utføre arbeidet. Valget ble tatt ut fra gunstig pris og at de har serviceavdeling i området. Nye dørtelefoner ble montert i Nåkkves vei 5 i oktober og i Nåkkves vei 3 i november 2015, og i Nåkkves vei 1 i januar 2016. Det nye anlegget gjør det mulig å bruke tidligere montert utstyr for hørselshemmede.

### **Støy**

Det har kommet inn noen skriftlige og flere muntlige klager på støy fra tekniske anlegg. Det er grunn til å tro at dette er et større problem og må arbeides videre med av kommende styre.

### **Lokal avtale**

Styret har reforhandlet lokal avtale med vaktmestere.

### **DRIFTSKONTORET**

Virksomheten på driftskontoret i 2015 har som vanlig vært preget av høyt tempo og mye som skal gjøres. Dessverre har dette til tider medført at vi har måttet utsette ordinære arbeidsoppgaver noe.

Dessverre opplevde vi 4 branner i Nåkkves vei 5 i året 2015, 3 i søppelrommet og 1 brann i leilighet. Det er montert engangs sprinkler i takene over hver kontainer og det er også montert røykvarslere som gir varsling til vaktmesterne. Vi oppfordrer beboerne til å være aktsomme over hva som kastes i søppelsjaktene.

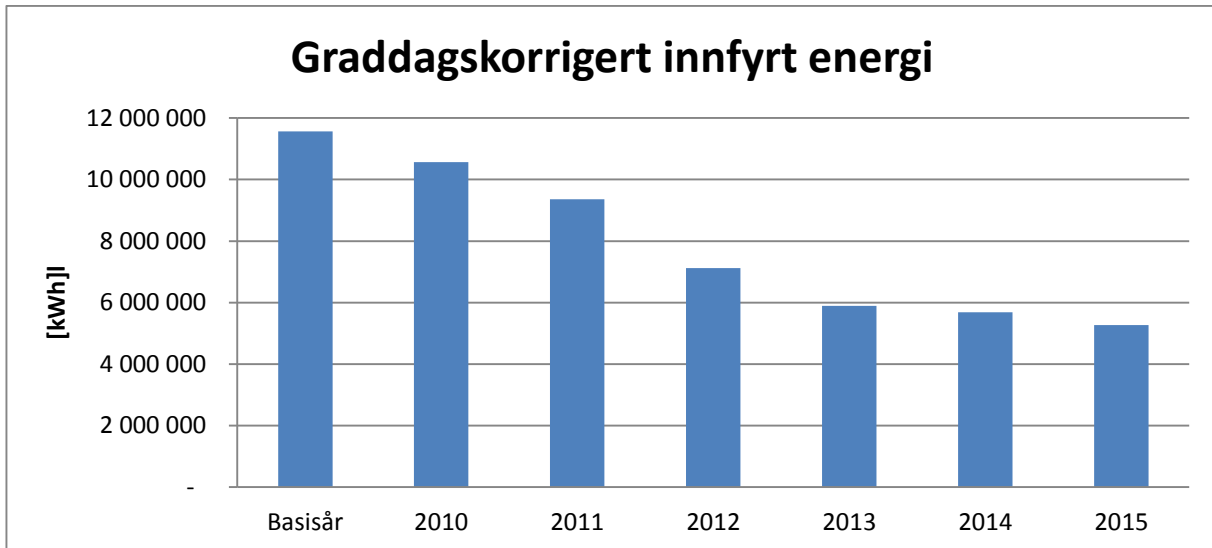
Vi startet opp med vask av brystningene rundt den øvre gressplenen og dette vil fortsette i 2016. Vi hadde i sommer 4 skoleungdommer som sommerhjelp til å beise tregarasjene. Dette var godt etterlengtet og treverket ser nå mye bedre ut. Det er fortsatt en del problemer med setningsskader, noe som gjør at portene er vanskelige å åpne/lukke mange steder. Utbedringer av dette vil ikke bli gjort før det blir en totalrehabilitering av hele garasjeanlegget. Det er påbegynt arbeid med å etablere fallsikring utenfor brystningene på takene. Av sikkerhets hensyn har vaktmesterne forbud mot å gå utenfor brystningen frem til disse er på plass.

Vi opplevde i juni at et av trærne langs gangveien ned forbi barnehagen knakk rett av på grunn av råte i stammen og kraftig vind. Gårdpass gjennomførte befaring og vi fikk klar anbefaling om skjære ned de resterende trærne da disse var syke. Vaktmesterne med daglig leder gjennomførte derfor nedskjæring av de resterende store trærne og fikk dette kjørt vekk.

Driftskontoret har brukt mye tid til utbedrende tiltak i forhold til støy og flytting av varmpumpen i Nåkkves vei 5. Varmepumpen har gått for fullt siden desember og vi ser allerede resultater av dette.

2015 ble også ett veldig bra år når det gjelder energibruk, vi fortsetter reduksjonen av innkjøpt energi og denne reduksjonen er nå på hele **55 %** i forhold til gjennomsnitt av årene før tiltak ble gjennomført. At vi har oppnådd dette, med en varmpumpe ute av drift i store deler av året, viser at investeringene har vært lønnsomme. De tekniske anleggene har fungert bra i gjennom året, og vi har ikke opplevet noen kritiske driftsstans som har resultert i lav varme i leilighetene eller mangel på varmtvann. Driftskontoret har fortsatt stor fokus på oppfølging av de tekniske anlegg og det gjennomføres hele tiden små justeringer for å optimalisere driften og energireduksjonen uten at dette skal gå ut over komforten til den enkelte beboer. Nedenfor ser dere hvordan reduksjonen i kjøpt energi har vært siden 2010 og frem til 2015. Graddagskorrigerer gjøres for å kunne sammenlikne år som er kalde mot år som er varme og basisår er snitt av tidligere år.





### Ansatte

Våre ansatte og hovedarbeidsoppgaver:

| NAVN                 | STILLING                                    | HOVEDARBEIDSOPPGAVER  |
|----------------------|---|---|
| Ole Morten Øversjøen | Daglig leder<br>Ansatt 2011                 | Daglig ledelse av driftskontoret med personal og økonomiansvar, styresekretær med forberedende/utførende saksbehandling, ansvarlig for gjennomføring av prosjekter. |
| Gro Evensen          | Drifts-/prosjektsekr.<br>Ansatt 2009 (80 %) | Sekretærfunksjon i forhold til daglig drift, samt bistår aktivt i relasjon til styre- og rehabiliteringssaker   |
| Haydar Pakirci       | Vaktmester – Nv 3<br>Ansatt 2004            | Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 3, delansvar for fellesoppgaver.  |
| Andrè Brubak Ekeberg | Vaktmester – Nv 5<br>Ansatt 2010            | Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 5, delansvar fellesoppgaver.  |
| Per Johansen         | Vaktmester – Nv 1<br>Ansatt 2013            | Hovedansvar vaktmesteroppgaver i Nv 1, delansvar for fellesoppgaver.  |

### Annet/arbeidsmiljøforhold

Det har i driftsåret ikke vært skader eller ulykker blant personalet. Sykefraværet har vært 2 %. Arbeidsmiljøet må karakteriseres som bra, og det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger, ut over det som naturlig knytter seg til en virksomhet som vår.

Avslutningsvis vil jeg si at driften fungerer veldig bra, men at vi arbeider parallelt med å effektivisere oss for å redusere kostnadene. Flere og flere arbeidsoppgaver tilfaller vaktmesterne, og vi kjøper inn færre tjenester enn tidligere.

Ole Morten Øversjøen, daglig leder.

### OVERSIKT OVER SOLGTE ANDELER I 2013, 2014 og 2015

|             | 1-roms      |              | 2-roms      |              | 3-roms      |              |
|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|             | Pris        | Pris+f.gjeld | Pris        | Pris+f.gjeld | Pris        | Pris+f.gjeld |
| <b>2013</b> | <b>1705</b> | <b>2052</b>  | <b>1911</b> | <b>2442</b>  | <b>2200</b> | <b>2831</b>  |
| Økning i kr | 25          | 61           | 43          | 83           | - 450       | - 280        |
| Økning i %  | 1,4         | 3,0          | 2,3         | 3,5          | - 16,9      | - 9          |
| <b>2014</b> | <b>1701</b> | <b>2043</b>  | <b>1980</b> | <b>2505</b>  | <b>2800</b> | <b>3428</b>  |
| Økning i kr | -4          | -9           | 69          | 63           | 600         | 597          |
| Økning i %  | -0,23       | -0,44        | 3,6         | 2,6          | 27,3        | 21,1         |
| <b>2015</b> | <b>1985</b> | <b>2327</b>  | <b>2128</b> | <b>2652</b>  | <b>2716</b> | <b>3346</b>  |
| Økning i kr | 284         | 284          | 148         | 147          | -84         | 597          |
| Økning i %  | 16,7        | 13,9         | 7,5         | 5,8          | -3          | -2,4         |

Tall i tusen

| <b>Antall omsatte</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1-roms                | 30          | 25          | 35          |
| 2-roms                | 41          | 33          | 43          |
| 3-roms                | 3           | 2           | 4           |

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 44 412 928,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 25 677 434,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 9 744 308,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 7 766 603,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### **Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 15 492,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tveita Borettslag.

### **Lån**

Tveita Borettslag har lån i Handelsbanken.

Flytende rente, 1,95 %.

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

**I note 18 står det for Lån II, at dette vil være avdragsfritt frem til 30. juni 2016. Vi har bedt Handelsbanken om at nedbetaling av lån starter fra 30. mars 2016. I kommentarene i note 18 står det videre at det potensielt vil kunne komme økning av felleskostnadene som følge av avdragene som begynner å løpe pr 30. juni 2016. Husleieinntektene fra barnehagen dekker disse kostnadene fullt ut.**

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

Driftskonto 0,15 % p.a  
Sparekonto 0,90 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret holdes uforandret fra 2015 til 2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak til drift av borettslaget eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 29.02.2016  
Styret i Tveita Borettslag

Ingar Elvenes /s/ Torild Olufsen /s/ Erik Ølness /s/

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/ Per Olav Andersen /s/



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag, som viser et overskudd på kr 9 744 308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Tveita Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2015 - Tveita Borettslag, side 2

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2016  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

**Cato Grønnern**  
Statsautorisert revisor

### 315 TVEITA BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

|  | Note | Regnskap<br>2015 | Regnskap<br>2014 | Budsjett<br>2015 | Budsjett<br>2016  |
|--|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>4 040 327</b> | <b>1 381 035</b> | <b>4 040 327</b> | <b>7 766 603</b>  |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                  |                  |                   |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 9 744 308        | 3 836 083        | 8 162 974        | 14 469 357        |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 16   | 414 363          | 428 996          | 450 000          | 450 000           |
| Fradrag for gjennomført påkostn.           |      | -12 487 500      | 0                | 0                | 0                 |
| Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel      |      | 0                | 11 373           | 0                | 0                 |
| Tillegg salgssum anl. midler               |      | 0                | 229 000          | 0                | 0                 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                |      | 0                | -645 248         | 0                | 0                 |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 18   | 12 500 000       | 391 650 000      | 0                | 0                 |
| Fradrag for avdrag langs. lån              | 18   | -6 444 895       | -392 850 912     | -5 521 000       | -7 542 000        |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>3 726 276</b> | <b>2 659 292</b> | <b>3 091 974</b> | <b>7 377 357</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>7 766 603</b> | <b>4 040 327</b> | <b>7 132 301</b> | <b>15 143 960</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |                  |                   |
| Omløpsmidler                               |      | 14 487 401       | 5 630 659        |                  |                   |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -6 720 798       | -1 590 332       |                  |                   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>7 766 603</b> | <b>4 040 327</b> |                  |                   |

## 315 - TVEITA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2015   | Regnskap<br>2014   | Budsjett<br>2015   | Budsjett<br>2016   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 43 671 769         | 42 302 958         | 44 270 000         | 43 648 424         |
| Antenneanlegg                      |      | 350 144            | 334 992            | 319 000            | 324 335            |
| Lokalutleie                        |      | 325 956            | 0                  | 0                  | 1 934 576          |
| Andre inntekter                    | 3    | 65 059             | 145 992            | 0                  | 24 000             |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>44 412 928</b>  | <b>42 783 942</b>  | <b>44 589 000</b>  | <b>45 931 335</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -3 799 248         | -3 375 350         | -3 337 526         | -3 431 222         |
| Styrehonorar                       | 5    | -346 500           | -330 000           | -346 500           | -346 500           |
| Avskrivninger                      | 16   | -414 363           | -428 996           | -450 000           | -450 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -15 188            | -8 406             | -20 000            | -20 000            |
| Andre honorarer                    |      | -12 600            | -18 000            | -10 000            | -10 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -444 305           | -359 936           | -395 000           | -445 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -1 381 272         | -1 093 161         | -700 000           | -700 000           |
| Kontingenter                       |      | -163 600           | -163 600           | -170 000           | -170 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -5 945 396         | -3 891 353         | -5 545 000         | -4 322 000         |
| Forsikringer                       |      | -1 291 364         | -1 659 785         | -1 300 000         | -1 250 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -3 754 959         | -3 300 088         | -3 947 000         | -3 947 000         |
| Energi/fyring                      | 10   | -4 454 838         | -3 827 858         | -5 600 000         | -5 000 000         |
| Kabel-/TV-anlegg                   |      | -2 225 022         | -2 195 994         | -2 200 000         | -2 250 000         |
| Andre driftskostnader              | 11   | -1 428 779         | -2 356 173         | -1 923 000         | -1 542 256         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-25 677 434</b> | <b>-23 008 700</b> | <b>-25 944 026</b> | <b>-23 883 978</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>18 735 494</b>  | <b>19 775 243</b>  | <b>18 644 974</b>  | <b>22 047 357</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 101 218            | 260 757            | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -9 092 404         | -16 199 916        | -10 482 000        | -7 578 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-8 991 186</b>  | <b>-15 939 159</b> | <b>-10 482 000</b> | <b>-7 578 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>9 744 308</b>   | <b>3 836 083</b>   | <b>8 162 974</b>   | <b>14 469 357</b>  |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Reduksjon udekket tap              |      | 9 744 308          | 3 836 083          |                    |                    |



**315 - TVEITA BORETTSLAG  
BALANSE**

|                                 | Note | 2015                | 2014                |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                     |                     |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                     |                     |
| Bygninger                       | 14   | 204 006 812         | 204 006 812         |
| Rehabilitering III              | 15   | 13 233 334          | 745 834             |
| Tomt                            |      | 1 107 907           | 1 107 907           |
| Andre varige driftsmidler       | 16   | 1 658 216           | 2 072 579           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>220 006 269</b>  | <b>207 933 132</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                     |                     |
| Kundefordringer                 |      | 665                 | 4 967               |
| Kortsiktige fordringer          |      | 0                   | 110 188             |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 522 011             | 365 507             |
| Skattetrekk OBOS-banken         |      | 114 206             | 0                   |
| Innestående i andre banker      |      | 56 124              | 1 673               |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 1 896 150           | 3 058 792           |
| Sparekonto OBOS-banken II       |      | 11 898 245          | 2 089 533           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>14 487 401</b>   | <b>5 630 659</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>234 493 670</b>  | <b>213 563 791</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                     |                     |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                     |                     |
| Innskutt egenkapital 818 * 100  |      | 81 800              | 81 800              |
| Udekket tap                     | 17   | -184 062 946        | -193 807 254        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-183 981 146</b> | <b>-193 725 454</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                     |                     |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                     |                     |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 18   | 397 199 818         | 391 144 713         |
| Borettsinnskudd                 | 19   | 14 554 200          | 14 554 200          |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>411 754 018</b>  | <b>405 698 913</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                     |                     |
| Leverandørgjeld                 |      | 6 112 899           | 1 024 746           |
| Skyldig offentlige myndigheter  | 20   | 231 708             | 218 597             |
| Påløpte renter                  |      | 46 479              | 57 868              |
| Annen kortsiktig gjeld          | 21   | 329 712             | 289 120             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>6 720 798</b>    | <b>1 590 332</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>234 493 670</b>  | <b>213 563 791</b>  |
| Pantstillelse                   | 22   | 432 181 300         | 406 204 200         |
| Garantiansvar                   |      | 0                   | 0                   |

Oslo, 29.02.2016,

STYRET I TVEITA BORETTSLAG

Ingar Elvenes /s/

Erik Ølness /s/

Per Olav Andersen /s/

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/

Torild Olufsen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

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

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | 43 649 280        |
| Næringslokaler                       | 540 192           |
| Nedbetaling                          | 22 489            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>44 211 961</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Lokaler                              | -540 192          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>43 671 769</b> |

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

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Diverse viderefakturerte kostnader | 16 394        |
| Salg av nøkler                     | 29 665        |
| Salg portåpnere                    | 11 500        |
| Salg vaskerilås                    | 7 500         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>         | <b>65 059</b> |

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

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -2 279 882        |
| Overtid                      | -282 613          |
| Lønn rengjøringshjelp        | -121 680          |
| Påløpte feriepenger          | -329 712          |
| Arbeidsgiveravgift           | -502 789          |
| Pensjonskostnader            | -136 609          |
| AFP-pensjon                  | -69 134           |
| Yrkesskadeforsikring         | -12 081           |
| Kantinekostnader             | -33 609           |
| Personalopplæring, kurs      | -1 500            |
| Arbeidsklær                  | -22 170           |
| Andre personalkostnader      | -7 471            |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-3 799 248</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 346 500  
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 12 555, jf. note 11.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 188

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

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Juridisk bistand            | -232 414          |
| OBOS                        | -16 131           |
| BDO                         | -231 828          |
| Jutus AS                    | -395 760          |
| Brekke & Strand Akustikk AS | -165 337          |
| Andre konsulenthonorarer    | -454 727          |
| Utredningsstøtte fra ENOVA  | 114 925           |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-1 381 272</b> |

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

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -2 336 582        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -77 496           |
| Drift/vedlikehold elektro            | -210 990          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -170 379          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -135 816          |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -128 870          |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -135 058          |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg      | -522 379          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -156 061          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -2 036 765        |
| Egenandel forsikring                 | -35 000           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-5 945 396</b> |

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

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -3 000 832        |
| Feieavgift                    | -4 484            |
| Renovasjonsavgift             | -749 643          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-3 754 959</b> |

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

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -4 175 114        |
| Olje (38 050 liter)        | -279 724          |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-4 454 838</b> |

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

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Lokalleie                           | -3 500   |
| Container                           | -174 800 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll         | -15 875  |
| Diverse leiekostnader/leasing       | -280 861 |
| Verktøy og redskaper                | -62 314  |
| Telefon-/kontormaskiner             | -38 207  |
| Driftsmateriell                     | -60 281  |
| Lyspærer og sikringer               | -26 019  |
| Renhold ved firmaer                 | -319 750 |
| Alarm, FDV og HMS                   | -46 292  |
| Kontor- og datarekvisita            | -88 045  |
| Kopieringsmaterieill                | -1 119   |
| Trykksaker                          | -24 004  |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -5 975   |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -15 480           |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -12 555           |
| Andre kontorkostnader            | -21 228           |
| Telefon/bredbånd                 | -9 298            |
| Telefon, annet                   | -75 427           |
| Porto                            | -50 335           |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -21 281           |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -37 794           |
| Forsikringer/avgifter biler      | -14 308           |
| Reisekostnader                   | -4 190            |
| Gaver                            | -2 575            |
| Bank- og kortgebyr               | -4 971            |
| Velferdskostnader                | -12 295           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 428 779</b> |

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

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 283          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 96 071         |
| Renter Handelsbanken                | 10             |
| Andre renteinntekter                | 855            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>101 219</b> |

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Handelsbanken AS lån 2        | -23 761           |
| Handelsbanken AS lån 1        | -9 068 638        |
| Handelsbanken overtrekksrente | -5                |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>    | <b>-9 092 404</b> |

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

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1969 | 57 931 400         |
| Tilgang 2012             | 146 075 412        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>204 006 812</b> |

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1005.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****REHABILITERING III (BARNEHAGE)**

|                               |  |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|
| Oppstartskostnader            |  | 8 438             |
| Intern prosjektledelse        |  | 118 781           |
| Div andre arbeider            |  | 33 777            |
| Hovedentreprenør              |  | 12 487 500        |
| V.V.S arbeider                |  | 500 493           |
| Andre elektroarbeider         |  | 29 948            |
| Radiatorer                    |  | 36 798            |
| Andre kostn.innredn.el.utstyr |  | 17 600            |
| <b>SUM REHABILITERING III</b> |  | <b>13 233 334</b> |

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

|                     |           |  |         |
|---------------------|-----------|--|---------|
| Gressklipper nr. 1  |           |  |         |
| Tilgang 2007        | 185 625   |  |         |
| Avskrevet tidligere | -185 624  |  |         |
|                     |           |  | 1       |
| Gressklipper nr. 3  |           |  |         |
| Tilgang 2011        | 110 870   |  |         |
| Avskrevet tidligere | -63 352   |  |         |
| Avskrevet i år      | -15 838   |  |         |
|                     |           |  | 31 680  |
| Høytrykkvasker      |           |  |         |
| Tilgang 2011        | 28 911    |  |         |
| Avskrevet tidligere | -16 520   |  |         |
| Avskrevet i år      | -4 130    |  |         |
|                     |           |  | 8 261   |
| Lundberg traktor    |           |  |         |
| Tilgang 2010        | 1 147 500 |  |         |
| Avskrevet tidligere | -573 750  |  |         |
| Avskrevet i år      | -114 750  |  |         |
|                     |           |  | 459 000 |
| Malersprøyte        |           |  |         |
| Tilgang 2013        | 26 546    |  |         |
| Avskrevet tidligere | -7 584    |  |         |
| Avskrevet i år      | -3 792    |  |         |
|                     |           |  | 15 170  |
| Nettbrett           |           |  |         |
| Tilgang 2013        | 20 939    |  |         |
| Avskrevet tidligere | -13 958   |  |         |
| Avskrevet i år      | -6 980    |  |         |
|                     |           |  | 1       |
| PICKUP              |           |  |         |
| Tilgang 2014        | 419 074   |  |         |
| Avskrevet tidligere | -59 868   |  |         |

|                     |          |         |
|---------------------|----------|---------|
| Avskrevet i år      | -59 868  |         |
|                     |          | 299 338 |
| Plog til traktor    |          |         |
| Tilgang 1994        | 57 950   |         |
| Avskrevet tidligere | -57 949  |         |
|                     |          | 1       |
| Safe                |          |         |
| Tilgang 1992        | 16 950   |         |
| Avskrevet tidligere | -16 949  |         |
|                     |          | 1       |
| Sandsilo            |          |         |
| Kostpris            | 18 600   |         |
| Avskrevet tidligere | -18 599  |         |
|                     |          | 1       |
| Skuremaskin         |          |         |
| Tilgang 2006        | 94 750   |         |
| Avskrevet tidligere | -94 749  |         |
|                     |          | 1       |
| Snøfreser nr.1      |          |         |
| Tilgang 2011        | 19 070   |         |
| Avskrevet tidligere | -10 897  |         |
| Avskrevet i år      | -2 724   |         |
|                     |          | 5 449   |
| Snøfreser nr.2      |          |         |
| Tilgang 2007        | 116 250  |         |
| Avskrevet tidligere | -116 249 |         |
|                     |          | 1       |
| Snøfreser nr.3      |          |         |
| Tilgang 2009        | 33 570   |         |
| Avskrevet tidligere | -33 569  |         |
|                     |          | 1       |
| Vann- og støvsuger  |          |         |
| Tilgang 2011        | 25 162   |         |
| Avskrevet tidligere | -20 129  |         |
| Avskrevet i år      | -5 032   |         |
|                     |          | 1       |
| Avfallskomprimator  |          |         |
| Tilgang 2004        | 146 358  |         |
| Avskrevet tidligere | -146 357 |         |
|                     |          | 1       |
| Kortleseranlegg     |          |         |
| Tilgang 2010        | 384 573  |         |
| Tilgang 2011        | 126 429  |         |
| Tilgang 2014        | 226 175  |         |
| Avskrevet tidligere | -368 457 |         |
| Avskrevet i år      | -92 180  |         |
|                     |          | 276 540 |

|                                |          |                  |
|--------------------------------|----------|------------------|
| Portåpner                      |          |                  |
| Tilgang 2010                   | 392 820  |                  |
| Tilgang 2011                   | 624 419  |                  |
| Avskrevet tidligere            | -423 483 |                  |
| Avskrevet i år                 | -96 057  |                  |
|                                |          | 497 700          |
| Teknisk anlegg                 |          |                  |
| Tilgang 2011                   | 130 128  |                  |
| Avskrevet tidligere            | -52 048  |                  |
| Avskrevet i år                 | -13 012  |                  |
|                                |          | 65 068           |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>1 658 216</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          | <b>-414 363</b>  |

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

Handelsbanken lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,95%. Løpetiden er 38 år.

|                     |              |              |
|---------------------|--------------|--------------|
| Opprinnelig 2014    | -391 649 984 |              |
| Nedbetalt tidligere | 505 280      |              |
| Nedbetalt i år      | 6 444 895    |              |
|                     |              | -384 699 808 |

Handelsbanken lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente, avdragsfritt til juni 2016.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 1,95%. Løpetiden er 25 år.

|                                    |             |                     |
|------------------------------------|-------------|---------------------|
| Opprinnelig 2015                   | -12 500 000 |                     |
| Nedbetalt i år                     | 0           |                     |
|                                    |             | -12 500 000         |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |             | <b>-397 199 808</b> |



**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 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 økonomisk planlegging eller investeringer.

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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**Lån er tatt opp for å bygge ut lokalene til barnehagen, og det er leieinntektene herfra som skal dekke betaling av renter og avdrag, felleskostnadene vil ikke bli endret som følge av dette.**

|           |   |                             |
|-----------|---|-----------------------------|
| Leilighet | Handelsbanken lån 2                                 | Første avdrag er 30/06-2016 |
|           | Potensiell endring i felleskostnader fra 30/06-2016 |                             |
| 1-roms    |   | 100                         |
| 2-roms    |   | 150                         |
| 3-roms    |   | 200                         |

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Forskuddstrekk                            | -114 206        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                | -117 502        |
| <b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b> | <b>-231 708</b> |

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger                       | -329 712        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-329 712</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 14 554 200         |
| Pantelån        | 397 199 818        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>411 754 018</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 204 006 812        |
| Tomt          | 1 107 907          |
| <b>TOTALT</b> | <b>205 114 719</b> |

## **2. C) Rapport fra valgkomiteen**

Valgkomiteen startet sitt arbeid allerede med sitt første møte den 5/11-15. Her ble det enighet om at rundskriv skulle distribueres til samtlige beboere. Rundskrivet ble også publisert på borettslagets nettside.

De kvalitetene som ble beskrevet i rundskrivet, dannet grunnlaget for valgkomiteens samtaler med de aktuelle kandidater. Det var flere som meldte sin interesse for de ulike vervene, og valgkomiteen gjennomførte samtaler med i alt 9 kandidater, samtlige styre- og varamedlemmer, samt daglig leder. Himdad Junas Qader flytter, og Per Olav Andersen trekker seg.

Medio januar ble rundskrivet publisert på nytt, grunnet få mottatte kandidatforslag. Valgkomiteen takker alle kandidater for utvist interesse, samt styret for lån av styrerommet.

Valgkomiteen, 22. februar 2016

Tor Øystein Dalehamn    Ragni S. Arnesen    Erna Syberg    Jan Erik Nordby

## **3. GODTGJØRELSER**

### **3. A) HONORAR OG GODTGJØRELSER FOR 2015**

Styrets honorar foreslås til kroner 315.000

1. og 2. varamedlems honorar foreslås øket fra kr 15.750 til kr 20.000

Honorar til valgkomite foreslås uendret kroner 3 150 per medlem.



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Forslag om mistillit til styret

De undertegnede fremmer med dette mistillitsforslag overfor det sittende styret i Tveita borettslag, dette inkluderer styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Fremstillingen nedenfor bygger på åpen/tilgjengelig informasjon samt supplerende opplysninger fra ansatte.

Grunnlagene for mistillitsforslaget er tredelt og som følger:

1. **Kostbare feildisponeringer og manglende økonomikunnskaper**
2. **Ødeleggelse av arbeidsforhold og miljø på driftskontoret**
3. **Feilinformering og hemmeligholdelse av saker for beboere**

#### 1. Kostbare feildisponeringer og manglende økonomikunnskaper

- a. Styret har påført beboerne betydelige ekstra kostnader i form av feil disponeringer, inngåelse av forlik i rettsvister, godkjent advokathonorar til styremedlem utover rettskjennelse selv om denne tapte saken, revidering gjennomført av BDO, samt advokathonorarer og økte lønnskostnader i form av personaltvister med de ansatte.
  - i. Skru av varmpumpen i Nåkkves vei 5, selv om retten gav medhold til at borettslaget kunne drifte denne mellom kl. 09:00 og 19:00, antatt til å utgjøre et tap kr 200 000,-
  - ii. Dekket utenfor blokkene ble overskredet med 1 mill. kroner uten saklig grunn i forhold til tilbud.
  - iii. Godkjennelse av forlik med Betong Consult AS på bare kr 500 000,-, kostnadene for utbedringer har kostet kr 2 400 000,-
  - iv. Ettergi advokathonorar til styremedlem på kr 10 000,-
  - v. Revideringen gjennomført av BDO er opplyst til å være på noe over kr 200 000,- frem til nå. Det er ikke opplyst om at BDO er ferdige med arbeidet.
  - vi. Oppsigelsen av vaktmesternes vaktavtale medførte en økning på kr 700,- pr uke samt at det ble benyttet advokat til å utforme ny avtale og slike kostnader beløper seg fort til over kr 50 000,- (årets regnskap vil vise reell kostnad)
- b. I styrevedtak av 18. august 2015 skriver styret at det har vært en «betydelig» økning i driftskostnadene og det henvises til årene 2013, 2014 og 2015 i form av undersøkelser i økonomien. Dersom en ser historisk på kostnadene så vil en se at driftskostnadene i 2006 var på over 24 mill. kroner, og at det siden da har vært en økning i budsjettet for 2015 på bare 1,0 mill. kroner. Dette vurderes svært beskjedent i forhold til at konsumprisindeksen har steget med 18,8 %, byggekostnadsindeksen for boligblokk 40,2 %, lønnskostnader generelt med 40 % og kommunale avgifter med 127,1 % i samme periode. Når styret skriver at det har vært en «betydelig økning» kan ikke dette skyldes annet enn at et flertall i styret har **manglende forståelse for økonomi og eiendomsforvaltning generelt.**

Dersom en ser disse kostnadene samlet vil vi se at styret raskt har gitt beboerne ekstra kostnader på over kr 2 400 000,-, noe som med korrekt styring lett kunne vært unngått. Dette viser at sittende styre overhodet ikke har forståelse for økonomi og derav ikke er egnet til å styre vårt borettslag.

## 2. Ødeleggelse av arbeidsforhold og miljø på driftskontoret

- a. Styret fremtrer med overdreven selvtilit og tilsidesetter daglig leders erfaring og kompetanse noe som begrenser hans mulighet til å gjennomføre en god jobb overfor borettslaget.
- b. Gjentatte forsøk på å frata daglig leder oppgaver han har i sin arbeidskontrakt og stillingsbeskrivelse ved å overføre disse til ett Arbeidsutvalg. Vi har forstått det slik at dette gikk så langt at daglig leder måtte kontakte advokat for å sikre sine kontraktsfestede rettigheter i forhold til arbeidsoppgaver og ansvar. Vi er redd for at dersom styret hadde vedtatt arbeidsutvalgets mandat ville dette kunne medført en endringsoppsigelse av daglig leder, noe som ville vært ulovlig og borettslaget måtte i så tilfelle betalt store erstatningskostnader til denne.
- c. Vi har registrert at styret har forandret på saks agenda etter at denne var hengt opp på tavlene i inngangspartiene, saker daglig leder hadde tatt opp var fjernet.
- d. Styreleder gav daglig leder skriftlig advarsel for brudd på taushetsplikten. Dette var ikke styrebehandlet, daglig leder ble ikke innkalt til samtale i forkant noe som er feil og hele advarselen ble senere trukket da det ikke var brutt noen taushetsplikt. Denne ble også overlevert i en konvolutt på daglig leders pult den 23/12-2015 mens han deltok i en begravelse.
- e. Det som er den mest alvorlige handling, er å engasjere BDO for å granske daglig leders innkjøp og disponeringer i perioden 2011 – 2014 (dokumentert).
- f. Styreleder sa opp vaktmesternes vaktavtale uten drøftinger i styret eller med daglig leder i forkant. Dette ble gjort mens daglig leder var på ferie og det er han som etter stillingsbeskrivelsen har alt personalansvar. Selve overleveringen av oppsigelsen ble gjennomført ved å legge et brev til vaktmesternes representant på bordet i spiserommet, noe som viser mangel på respekt til de ansatte og manglende forståelse for kommunikasjon. Resultatet av denne handlingen fra styrets side var at vaktmesterne kontaktet sin forening og borettslaget måtte betale et betydelig advokat honorar for å rette opp feilen til styreleder.
- g. Arbeidsmiljøet for de ansatte er betydelig redusert som følge av styreleder og styrets handlinger. Vi vet at det i dag er minst en vaktmester som har søkt stillinger andre steder som følge av dette.

Disse punktene og mange flere, er trakassering og en uakseptabel handling fra styret mot de ansatte, hva deres hensikt er vites ikke. Styret har bevisst ødelagt arbeidsgleden og motivasjonen til våre ansatte og forrykker avtalt balanse mellom valgte styremedlemmer (med variert kompetanse og midlertidig verv) og en proff og stabil driftsavdeling.

### 3. Feilinformering og hemmeligholdelse av saker for beboere

- a. 16/12-2015, ble daglig leder informert muntlig av styreleder om at et samlet styre hadde gått inn for at BDO (revisjonsselskap) skulle «revidere driften og økonomien i borettslaget». I etterkant viser det seg at dette arbeidet allerede ble påstartet i begynnelsen av august med forhåndssamtaler med BDO gjennomført av styreleder Ingar Elvenes, nestleder Torild Olufsen og styremedlem Erik Ølness. Det ble senere kalt inn til styremøte 18. august 2015 hvor kun de 5 styremedlemmene fikk møte og hvor det ble fremlagt en kontrakt for signering. Det ble ført protokoll fra dette møtet, men denne protokollen ble ikke fremlagt beboerne før 2/2-2016. Protokollen sier at det er «besluttet å starte en internkontrollprosess og å engasjere BDO for å samle faktainformasjon». De undertegnede besitter signert kontrakt mellom BDO og styret og det refereres fra denne nedenfor.
- b. Det ble av Wenche Nikolaysen (tidligere styreleder) sendt ut ett skriv til beboerne om dette og hvor det henvises til revidering/gransking av driften og økonomien. Noe som styret benekter da dette «kun er en internkontroll». Styret har senere ved flere anledninger, både i rundskriv og i åpne styremøter hevdet at dette kun er internkontroll for å lage rutiner. Dette er ikke korrekt da kontakten med BDO viser noe helt annet. I åpent styremøte den 11/1-2016 hevdet også styreleder Elvenes, etter direkte spørsmål fra Wenche Nicolaysen, at «arbeidene hadde startet i oktober 2015», noe som er en direkte løgn. Kontrakten med BDO er jo signert den 18. august 2015.
- c. I rundskriv av 24. januar 2016 skriver styret at de ønsket å «se nærmere på internkontrollsystemene, økonomistyringen og generelt de økonomiske forholdene i borettslaget». Dette er noe som i seg selv er helt normalt for et styre å gjøre. Det som er problematisk er når styret sier at dette var grunnlaget for å engasjere BDO, når kontrakten med BDO sier noe helt annet. Det vil si at styret med viten og vilje forsøker å dekke over det egentlige intensiv, **som var å granske utvalgte disponeringer som var gjennomført av daglig leder og tidligere styrer i perioden 2011-2014.**
- d. BDO sitt mandat, punkt 2, sier som følger: **«styret i tveita borettslag har besluttet å engasjere BDO som ekstern og uavhengig rådgiver for å gjennomgå og identifisere utvalgte innkjøp og anskaffelser til borettslaget i perioden 2011-2014. Formålet er å identifisere eventuelle kostnader som er belastet borettslaget som ikke vedrører forvaltning, drift og vedlikehold av borettslaget».**
- e. I punkt 3 – BDOs bemanning står følgende: **«Ansvarlig partner for oppdraget vil være Erling Grimstad, leder av BDOs Compliance og granskningsenhet».** Videre står det: **«Samtlige ressurser i prosjektet vil være personer fra BDOs Compliance og granskningsenhet».**
- f. Når styret nekter for at de ikke har drevet med gransking, så viser dette at de med viten og vilje feilinformerer oss beboere.
- g. Kostnadene for oppdraget er i dag oppgitt under åpent styremøte til å være noe over kr 200 000,-, men det er ikke sagt at dette oppdraget er avsluttet. Det er ikke unormalt at slike kostnader forløper seg til størrelser opp mot og over kr 400 000,-.

Styret har ved flere anledninger vist manglende og dårlig dømmekraft i de handlinger og disposisjoner de har foretatt. De har påført oss beboere store ekstra kostnader, redusert arbeidsmiljøet for de ansatte og direkte løyet til oss i viktige saker. Et styre i vårt borettslag skal ikke holde forretningsmessige saker hemmelig for oss beboere. Hvorfor styret har hemmeligholdt flere saker vites ikke, men vitner trolig om at de ikke gjennomfører ting korrekt eller er bevisst sin rolle.

At styremedlemmer nå hevder at de har fått mandat av generalforsamlingen i 2015 til å gjennomføre gransking av ansatte eller tidligere styrer er ikke annet enn direkte løgn. Det står ingenting om slike fullmakter i protokollen fra generalforsamlingen for 2015, dette ble heller ikke diskutert under selve generalforsamlingen.

De undertegnede stiller derfor mistillitsforslag mot det sittende styret og ber generalforsamlingen stille seg bak forslaget og avsette dette.

Forslag til vedtak som følger:

**«Generalforsamlingen stiller seg bak forslaget og avsetter hele det sittende styret»**

Som et forslag til generalforsamlingen foreslår vi følgende beboere til nytt styre:

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Styreleder: | Trond S. Andersen    |
| Styremedlem | Ann-Kristin Amundrud |
| Styremedlem | Even Stortiseth      |
| Styremedlem | Jostein Elle         |
| Styremedlem | Wenche Nikolaysen    |
| Varamedlem  | Daghild Trodal       |

Tveita borettslag 17. februar 2016

Anne-Gerd Theodorsen 7033 /s/ Roger Guneriussen og Liv Inger Werner 6026 /s/ Ruth Pettersen 9005 /s/ Terje Larsen 13019 /s/ Marte Brødsjø 11020 /s/ Yassine Elfarri 11017 /s/ Berit Aspelund 10003 /s/ Karin Hansen 10006 /s/ Torunn Hauger 6003 /s/ Erna Syberg 6008 /s/ Kari Skogrand 5021 /s/ Gerd Rønning 5017 /s/ Jan- Petter Larsen 9062 /s/ Daghild Trodal 11030 /s/ Marit Five 9054 /s/ Wenche Nikolaysen 3047 /s/ Kjell A Mikalsen 10013 /s/ Even Stortiset 8052 /s/ Jorun Johansen 8050 /s/ Egil Kristiansen 8045 /s/ Yizhuang Yang 8063 /s/ Mohammed Corr 8055 /s/ Ingunn M Eriksen 9052 /s/ Leonora Galzote 11053 /s/ Gunnar Severinsen 4063 /s/ Inger J Johansen 4062 /s/ Soheila Derakhshanfar 4055 /s/ Marlon Vergara 5024 /s/ Anna-Lena Hartus 3052 /s/ S M Hanjani 4012 /s/ Asbjørn Strand 6019 /s/ Bjørg Knausen 7005 /s/ Berit Tønning 8041 /s/ Anne Marie L Simonsen 12047 /s/ Karin Kraft 6013 /s/ Stein Andersen 2032/s/ Erling Rasmussen 3053 /s/ Tom Eriksen 4061 /s/ Bjørn Solberg 8021 /s/ Gerd Hermanrud 4006 /s/ Karin Aasen 4002 /s/ Ann Hamsund 6047 /s/ Danijela Dmtirovic 8047 /s/ Monique N Hiller 4034 /s/ Bjørg Imsland 12022 /s/ Berit Kraft 7012 /s/ Ole Olsen 5011 /s/ Finn Lund 3002 /s/ Ingrid Hartløfsen 6041 /s/ Jørgen Flesvik 3006 /s/ Ingunn Mjelde 9021 /s/ Jostein Elle og Gry Sunde 12015 /s/ Wenche Solheim 11038 /s/ Esben Jensrud 12036 /s/ Bjørn Fjellvang 13010 /s/ Anne Keppler 6045 /s/ Wenche Ekstrøm 9014 /s/

**Styrets innstilling:**

Forslaget inneholder udokumenterte påstander. Regnskapet og styrets beretning viser en annen virkelighet. Styret ser ikke at det er grunnlag for mistillitsforslaget.

**Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.**



**B) Forslag til endring av vedtektene punkt 6.1(9) om skadedyr:**

Borettslaget har behov for å forebygge spredning ved eventuelle utbrudd av Veggedyr. For å hindre at beboere holder tilbake informasjon om Veggedyr av frykt for hva sanering vil koste, vil styret foreslå at borettslaget bekoster sanering.

**Styrets innstilling til endring av vedtektene punkt 6.1(9):**

**Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekt og skadedyr plikter andelseier straks å gi melding til Driftskontoret, og uten ugrunnet opphold starte sanering. Borettslaget bekoster sanering av Veggedyr.**

**C) Forslag til mandat for valgkomiteen**

Fra styret

Mandat og retningslinjer for valgkomiteen

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre medlemmer. Valgkomiteen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
2. Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomiteen i moderat grad innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Valgkomiteen skal starte sitt arbeid i god tid før det avholdes generalforsamling på tillitsvalgte.
7. Valgkomiteens leder sørger for innkalling til valgkomiteens møter.
8. Valgkomiteens mandat er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Tveita borettslag som er på valg, både i styret og valgkomiteen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
9. Valgkomiteen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomiteen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønn, etnisitet, alder og kompetanse.
10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomiteens leder innkalle valgkomiteemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.
11. Det skal føres protokoll fra valgkomiteens møter som underskrives av de fremmøtte.
12. Valgkomiteens innstilling bør være styret i hende 5 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
13. Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.
14. Endringer i dette mandat og retningslinjer må fremmes for, og godkjennes av generalforsamlingen.

**Styrets innstilling:**

**Styret ber generalforsamlingen vedta mandat og retningslinjer for valgkomiteen.**

**D) Forslag til endring av vedtektene punkt 14. IN-ordning**

Fra styret

Borettslaget har vedtatt individuell nedbetaling av fellesgjeld. Forretningsfører har fått i oppdrag å føre kontoplan slik at enhver andelseier kan se sin andel av kapitalkostnadene.

Ingen andelseier har benyttet muligheten til å inngå avtale om In. Punktet fremstår derfor som en uklarhet for mennesker som vurderer å kjøpe en andel i borettslaget.

**Styrets innstilling:****Vedtektenes punkt 14 IN-ordning fjernes.****E) Forslag om dyrehold – hvis dette vedtas må punkt 3 i husordensreglene endres**

Fra Kjell Aronsen, Nåkkves vei 5 bolig 3013

Forslag til endring av husordensregler:

**3. Dyrehold**

Det er lov å ha hund i borettslaget. Båndtvang gjelder hele året på borettslagets eiendom. Det er lov å ha katt og andre kjæledyr som holdes inne i leiligheten i borettslaget.

**Den juridiske begrunnelsen**

Så lenge kjæledyret ditt ikke er til noen dokumentert ulempe for andre beboere, så kan man ha dyr om man bor i et borettslag. Ingen kan forby noen å ha kjæledyr. Dette slår dommen fra Høyesterett fast om en inne katt.

Det slår dommen fra Agder lagmannsrett fast om en hund fast.

Det var høyesterettsadvokat Tore Sverdrud Engelschiøn som prosederte saken i Høyesterett i 1993. Engelschiøn mener at i følge loven om husleie fra 01.01.2001 er tolkningen slik at borettslaget ikke kan forby dyrehold.

Rettsgrunnlaget er i tillegg borettslaglova § 5-11.

Det må tungtveiende grunner til for å nekte beboere i borettslag å ha dyr.

En avsagt som i Oslo Tingrett den 8. mai 2009 fikk en andelseier medhold i å eie en hund i borettslaget.

OBOS har tapt samtlige rettssaker hvor borettslag har nektet dyrehold.

Med hilsen beboer

Kjell Aronsen

**Styrets innstilling:**

Lovens § 5-11(4) er ikke endret og denne gir mulighet for forbud mot dyrehold. Det må foreligge gode grunner for at det skal innvilges dispensasjon til å holde hund i borettslaget. Generalforsamlingen i 2014 behandlet saken og opprettholdt forbudet mot generelt hundehold.

**Styret ber generalforsamlingen om å avvise forslaget.**

**F) Forslag til endring av gjesteparkeringsystemet.**

Fra Finn-Erik Lund, Nåkkves vei 5 bolig 3002

**Forslag:**

Generalforsamlingen anmoder styret om å finne et annet system for gjesteparkeringen.

**Begrunnelse:**

Slik det er i dag er det meget pinlig å takke gjester for besøket med en parkeringsbot på kr. 760,- i handa.

Det må være bedre at hver andelshaver har parkeringsbevis som de kan låne ut til gjesten den tiden besøket varer.

Parkeringsbeviset skal selvfølgelig være påført andelshaverens navn, leilighetsnummer og Nåkkves vei 1, 3 eller 5.

Gjerne 2 bevis til hver. Man kan jo få flere gester samtidig. Dette systemet virker meget tilfredsstillende i andre borettslag.

Skulle det være mistanke om misbruk, så må det nevnes at slik det er i dag, foregår det en del misbruk. Mange som er blitt kjent med vårt system, parkere bien, går inn i gangen og registrerer seg (å komme inn er for øvrig ikke noe problem), tar så en tur til byen eller annet de måtte foreta seg.

Det bær også nevnes at Tveita borettslag ikke tjener så mye som en krone på bøtene som kommer inn. Det er kun «Parkeringstjenesten» som har glede av pengene til våre gjester.

Mvh

Finn-Erik Lund

**Styrets innstilling:**

Endring av system vil ikke endre mulighet for misbruk, eller gjøre det enklere for beboere og gjester. Dagens system ble valgt for bedre kontroll av egne beboere og besøkende og derav å begrense misbruk av parkeringsplassene.

**Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.****G) Forslag om digital post til andelseiere**

Fra Reidar A. Falch Jørgensen, Nåkkves vei 3 bolig 1035.

Andelseiere - både de som har adresse Tveita og de som kun er medeiere i leilighet i borettslaget - mottar post fra styret og driftskontoret. De som er eiere, men har andre adresser enn Tveita, mottar post fra styret eller driftskontoret i papirform i ordinær, fysisk postkasse. Er man for eksempel på reise, kan det gå uker før man får lest meldingene som kommer i vanlig post.

Jeg foreslår derfor at post blir utsendt **digitalt/elektronisk** til de andelseiere som ønsker det. Det vil i hovedsak kanskje si utenbys andelseiere.

OBOS bruker Postens digitale postsystem: [www.digipost.no](http://www.digipost.no)

Det er en mulighet.

Den andre muligheten er å bruke andelseierens private e-postadresse. Dette vil også være enklere å administrere for utsender. Man skanner brevet og sender ut til gruppe av mottakere. Enkelt og raskt å administrere.

Forslag til vedtak:

Tveita borettslag sender ut post **digitalt/elektronisk** til de andelseierne som ønsker det. Dette skal gjelde all post fra 15.05.2016.

Reidar A. Falch Jørgensen

**Styrets innstilling:**

Utsending av elektronisk post til beboere og andelseiere er helt etter styrets innstilling. De som velger elektronisk post vil så lenge de er andelseier kun motta post elektronisk. Ved endring av e-post adresse er beboer og eller andelseier selv ansvarlig for å gi borettslaget melding om endring. Post sendes kun ut i en form. Innkalling til generalforsamling vil bli utlevert som tidligere.

**Styret støtter forslaget men ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å innføre elektronisk post så snart det er praktisk mulig.**

**H) Forslag om avkortning av styrehonorar**

Fra Daghild Trodal, Nåkkves vei 3 bolig 11030

Jeg foreslår at styrets honorar blir brukt til og dekke kostnadene borettslaget vil få/ og har hatt på å se nærmere på "internkontrollsystemene, økonomistyringen og generelt de økonomiske forholdene i Tveita Borettslag". Jeg mener det er unødvendig bruk av borettslagets midler å benytte ekstern rådgivning på ovennevnte saker og det ligger utenfor styrets mandat fra generalforsamling 2015.

Forslag til vedtak er at generalforsamlingen går inn for at styrets honorar først skal dekke regningene til borettslaget fra BDO før evt. utbetaling til styremedlemmene.

Mvh

Daghild Trodal

**Styrets innstilling:**

Styret har ansvar for forvaltning og kontroll av hele borettslagets samlede virksomhet. I de tilfelle informasjon ikke er åpent og klart tilgjengelig, må styret få samlet totalbildet på annen måte. Det ligger helt klart innfor styrets oppgave å føre kontroll. Styret viser til borettsloven § 8-8 og § 8-9(6), og til borettslagets vedtekter punkt 11-3 (2) som setter opp rammene for styrets arbeid. Styret er godt innenfor lovens ramme for bruk av midler til slike tiltak.

**Styrets innstilling er derfor at forslaget avvises.**

## I) Forslag om innkjøp av flaggholdere på balkong

Fra Ragni S. Arnesen, Nåkkves vei 1 bolig 5057

Viser til Styrets sirkulære av 6. jan. 2016.

Følgende forslag ønskes behandlet av Generalforsamlingen i Tveita Brl den 25. april 2016:

### FLAGGING – BALKONGFLAGG

Før rehabiliteringen av betongen og verandaene, da hadde hver enkelt leilighet et feste til balkongflagg på sine rekkverk, både de som selv hadde påkostet seg smijersrekkverk og de som fortsatt hadde de gamle treplankene. – Etter rehabiliteringen ble disse rekkverkene alle revet ned og kastet, vi fikk alle nye rekkverk som var uten fester til balkongflagg. Hvor var Byggekomiteen??

Tidligere før rehabiliteringen var det vakkert å se Tveita Brl 1. mai og 17. mai da alle blokkene var fulle av vårt vakre flagg, men slik er det ikke lenger etter rehabiliteringen, fordi Byggekomiteen ikke tenkte på at vi skulle ha feste til balkongflagget.

Mitt forslag er at det blir kjøpt inn fester, og da ORDENTLIGE fester til balkongflagg, fester som lett lar seg feste på rekkverkene, og som da ikke ugjør seg i vinden. De andelshaverne som trenger hjelp til å feste holderen skal få det av vaktmestrene. Både balkongflaggholderene og oppsettingen skal bekostes av borettslaget slik at folk igjen kan flagge de dagene de ønsker og at blokkene i Tveita Brl igjen kan bli et vakkert syn 1. og 17. mai. Det fortjener vi og Norge!

#### Forslag til vedtak:

Styret i Tveita Brl bestiller og kjøper inn til samtlige leiligheter balkongflaggfester som er greie å feste til verandarekkverkene og som er så stabile og solide at de ikke vrir seg når vinden tar tak i flagget.

Oslo, 17. jan. 2016

Ragni S. Arnesen

#### **Styrets innstilling:**

Innkjøp av flaggholdere på balkong rekkverket er etter styrets innstilling en sak som den enkelte må bekoste selv. Innkjøp til alle 819 boliger vil være en kostbar investering og mange har allerede bekostet dette selv. Styret kan ikke pålegge vaktmestere å utføre denne type arbeid i den enkeltes bolig. Flaggholder og flagg kan kjøpes på driftskontoret.

**Styret ber derfor generalforsamlingen avvise forslaget.**

**J) Forslag om oppgradering av sikringsskap**

Fra Kai Remen, Nåkkves vei 3 bolig 8032

Skifte til nye moderne sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Kanskje også oppgradere kurser der dette er nødvendig.  
De fleste har større belastning på enkelte kurser enn på 60-tallet da blokkene ble bygget.  
En kurs til komfyr 20A, en til vaskemaskin 16A og en kurs på 10A til resten blir i minste laget for de fleste.

Med hilsen

Kai Remen

**Styrets innstilling:**

Vedlikehold og oppgradering av sikringsskap er andelseiers ansvar. Styret kontrollerer med Hafslund Nett om kapasitet i eksisterende anlegg.

**Styret sjekker tilgjengelig kapasitet i stigeledningene, og tilgjengelig kapasitet i blokkenes inntaks transformator, for å finne den maksimale hovedsikring for den enkelte bolig. Maksimal størrelse på hovedsikring vil bli kunngjort i rundskriv. En eventuell oppgradering av stigeledninger og eller trafo er en kostnadskrevende operasjon som må tas som egen sak på generalforsamling.**

**K) Forslag om stativ til banking av tepper**

Fra Vivian Hartvigsen, Nåkkves vei 5 bolig 4003

Jeg ønsker et stativ utendørs på borettslagets område hvor vi kan henge opp og banke tepper. Siden det ikke er tillatt å henge tepper over balkongkanten, er det et behov for luftemuligheter på fellesområde.

**Styrets innstilling:**

Styret synes det finnes gode argumenter for å sette opp stativer på egnede plasser mellom Nåkkves vei 1, 3 og 5.

**Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget.**

**L) Forslag om sykkelskur**

Fra Vivian Hartvigsen, Nåkkves vei 5 bolig 4003

Jeg ønsker et sykkelskur utendørs på borettslagets område i tillegg til sykkelboden innendørs. Dette for å få mer plass til større sykler, sykkelvogner o.l. Jeg foreslår at dette skal være et skur med tak og port med kodelås, som ved inngangen til blokkene.

**Styrets innstilling:**

Styret er positiv til å øke kapasiteten for parkering av sykler og sykkelvogner. Styret ønsker å se på mulighet for å gjennomføre dette i eksisterende bygningsmasse før man eventuelt etablerer nye kostbare skur ute på fellesområdene.

**Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å utrede tiltaket med formål om å øke kapasiteten for sykkelparkering.**

## **Orientering om borettslagets drift:**

### **Parkering**

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale om parkeringskontroll med Parkeringstjenesten AS.

### **Nøkler/skilt**

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

### **Vaskeri**

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

### **Forsikring**

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Forkjøpsrett**

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



### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tveita Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Kraft til egen elektrokjel kjøpes inn uprioritert og leveres av Fjordkraft AS.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

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

### **Større vedlikehold, Historisk oversikt**

- 2015 – 16 Skiftet dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
- 2015 Skiftet inngangsdørene til Nåkkves vei 1, 3 og 5
- 2015 Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
- 2014 Skiftet postkasser i Nåkkvesvei 1, 3 og 5.
- 2011 – 13 Utskifting av heiser i Nåkkvesvei 1, 3 og 5.
- 2011 – 12 Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo Kommune.
- 2010 – 13 Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmpumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
- 2010 – 12 Lagt membran på garasjetakene og tilbakelest uteområdene på disse.
- 2010 – 11 Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
- 2008 – 13 Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
- 2006 Omteking av taket over barnehagen utenfor nr. 5.
- 2005 Nye aggregat til kjøleanleggene.
- 2005 Omteking 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 Omteking av takene på tregarasjene.
- 2001 – 09 Rehabilitering 10 bad til våtromsnormen pr. år.
- 2000 Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene.
- 2000 Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
- 1999 – 00 Oppgradering av kabelnettet – stjernenett installert.
- 1999 – 00 Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisreper.
- 1998 Takomteking i nr. 1 og 3, samt brannseksjonering.
- 1997 Montering av nye ekspansjonstanker.
- 1996 Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget.
- 1996 Utskifting av fordampere i kjølerommene.
- 1995 Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
- 1994 Utskifting av fordelingssentraler, 6 stk.
- 1992 – 95 Rehabilitering av fasadene.
- 1992 Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
- 1991 EI-kjele montert.
- 1991 Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.
- 1990 Vaskeriene oppusset. Nytt styre- og vaktmesterrom.
- 1990 Taket i nr. 5 omtekket.
- 1990 Garasjeanlegget asfaltert.