



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 340  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRAKTORVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 327 189	4 279 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 327 189</b>	<b>4 279 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		2 220 695	4 823 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 308 775</b>	<b>4 914 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 018 414</b>	<b>-635 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 570	24 193
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 570</b>	<b>24 193</b>
Annen finanskostnad		559 620	661 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>559 620</b>	<b>661 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-526 050</b>	<b>-636 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 492 364	-1 272 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 629 577	40 629 577
Sum varige driftsmidler		40 629 577	40 629 577
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 629 577	40 629 577
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 065	281 769
Sum fordringer		48 065	281 769
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 682	1 284 886
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 905 682	1 284 886
Sum omløpsmidler		1 953 747	1 566 655
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 583 324</b>	<b>42 196 232</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 100</b>	<b>7 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 673 999	10 181 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 673 999</b>	<b>10 181 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 681 099</b>	<b>10 188 735</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 202 520	27 170 695
Øvrig langsiktig gjeld		4 559 600	4 559 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 762 120</b>	<b>31 730 295</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 762 120</b>	<b>31 730 295</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 652	6 253
Leverandørgjeld		107 427	270 949
Annen kortsiktig gjeld		29 026	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 105</b>	<b>277 202</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 902 225</b>	<b>32 007 497</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>42 583 324</b>	<b>42 196 232</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421197

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 385 340  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRAKTORVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 385 340  
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 327 189	4 279 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 327 189</b>	<b>4 279 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		2 220 695	4 823 047
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 308 775</b>	<b>4 914 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 018 414</b>	<b>-635 291</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 570	24 193
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 570</b>	<b>24 193</b>
Annen finanskostnad		559 620	661 122
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>559 620</b>	<b>661 122</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-526 050</b>	<b>-636 929</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 492 364	-1 272 220
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>



Organisasjonsnr: 950 385 340  
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 40 629 577 40 629 577  
Sum varige driftsmidler 40 629 577 40 629 577

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 40 629 577 40 629 577

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 48 065 281 769  
Sum fordringer 48 065 281 769

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 905 682 1 284 886  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 905 682 1 284 886

Sum omløpsmidler 1 953 747 1 566 655

**SUM EIENDELER** 42 583 324 42 196 232

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 7 100 7 100  
Sum innskutt egenkapital 7 100 7 100

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 11 673 999 10 181 635



Sum opptjent egenkapital	11 673 999	10 181 635
Sum egenkapital	11 681 099	10 188 735
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 202 520	27 170 695
Øvrig langsiktig gjeld	4 559 600	4 559 600
Sum annen langsiktig gjeld	30 762 120	31 730 295
Sum langsiktig gjeld	30 762 120	31 730 295
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 652	6 253
Leverandørgjeld	107 427	270 949
Annen kortsiktig gjeld	29 026	
Sum kortsiktig gjeld	140 105	277 202
Sum gjeld	30 902 225	32 007 497
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>42 583 324</b>	<b>42 196 232</b>



Organisasjonsnr: 950 385 340  
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. 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. 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 Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Traktorveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 18. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Traktorveien Borettslag. Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 18. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/430>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring/presisering av tekst under avsnitt søppel i husordensreglene
6. Tilføyelse under avsnitt Bad, WC, vannrør og lufting
7. Valg av styre
8. Delegert til OBOS Generalforsamling
9. Varadelegert til OBOS Generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Traktorveien Borettslag**

Jan Egil Sjøstrøm

Tom Erik Hagelid

Per Hanssen

Jo Anders Heir



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Arian Jousef og Anne-Lise Løvgro foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Arian Jousef og Anne Lise Løvgro er valgt



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport Traktorveien.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Traktorveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 18.05.21 kl. 18:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Traktorveien Borettslag

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Traktorveien Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 18.05.21 kl. 18:00.

**Selskapsnummer: 0430 Selskapsnavn Traktorveien Borettslag**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Arian Jousef og Anne-Lise Løvgro velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 80.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Saker til behandling:

#### Endring/presisering av tekst under avsnitt søppel i husordensreglene

For		Mot	
-----	--	-----	--



Traktorveien Borettslag

## Tilføyelse under avsnitt Bad, WC, vannrør og lufting

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Valg av styre, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Per Hanssen	
Styremedlem	Jo Anders Heir	
Varamedlem	Mona Østmoe Resvoll	
Varamedlem	Kananathan Karalapillai	

## Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Jan Egil Sjøstrøm	
Varadelegert	Tom Erik Hagelid	

## Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Kristin Bredesen	
Medlem	Solveig Granlund	

Skjemaet leveres/legges i styrepostkassen i garasjen innen fristen, slik at din deltakelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jan Egil Sjøstrøm	Traktorveien 5 A
Nestleder	Tom Erik Hagelid	Traktorveien 3
Styremedlem	Per Hanssen	Traktorveien 5 A
Styremedlem	Jo Anders Heir	Traktorveien 5 B
Varamedlem	Kananathan Karalapillai	Traktorveien 9 A
Varamedlem	Mona Østmoe Resvoll	Traktorveien 5 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Jan Egil Sjøstrøm		Traktorveien 5 A
Varadelegert		
Tom Erik Hagelid		Traktorveien 3

#### Valgkomiteen

Kristin Bredesen	Traktorveien 5 B
Solveig Granlund	Traktorveien 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Traktorveien Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Traktorveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950385340, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Traktorveien 1-3-5A-5B-7-9A-9B

Gårds- og bruksnummer :

148      372

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 14 642 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.

Traktorveien Borettslag har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 327 189.  
Dette er kr 15 809 høyere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 308 775.  
Dette er kr 151 639 lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 492 364 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 813 642 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 441 500 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 21 862. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Traktorveien Borettslag.

### Lån

Traktorveien Borettslag har ett annuitetslån i Handelsbanken med en flytende rente på 2,8% pr. 01.02.2020. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er kr 99 744.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Traktorveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Traktorveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

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

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>12 av 35</sup> Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Traktorveien Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

#### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## TRAKTORVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 340, KUNDENR. 430

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 289 453</b>	<b>3 499 247</b>	<b>1 289 453</b>	<b>1 813 642</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 492 364	-1 272 220	1 110 966	2 180 088
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -968 175	-937 574	-905 000	-930 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>524 189</b>	<b>-2 209 794</b>	<b>205 966</b>	<b>1 250 088</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 813 642</b>	<b>1 289 453</b>	<b>1 495 419</b>	<b>3 063 730</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 953 747	1 566 655		
Kortsiktig gjeld	-140 105	-277 202		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 813 642</b>	<b>1 289 453</b>		



## TRAKTORVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 340, KUNDENR. 430

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 274 665	4 204 104	4 277 000	4 329 000
Andre inntekter	3	52 524	74 932	34 380	35 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 327 189</b>	<b>4 279 036</b>	<b>4 311 380</b>	<b>4 364 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 150	-4 625	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-97 310	-94 845	-97 312	-97 310
Konsulenthonorar	7	-142 146	-124 401	-140 000	-80 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-489 184	-2 842 955	-516 000	-441 500
Forsikringer		-219 472	-209 677	-210 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-501 022	-494 969	-517 222	-512 522
Energi/fyring		-181 023	-622 781	-280 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 870	-186 611	-200 000	-186 000
Andre driftskostnader	10	-388 519	-231 183	-392 100	-395 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 308 775</b>	<b>-4 914 327</b>	<b>-2 460 414</b>	<b>-2 190 912</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 018 414</b>	<b>-635 291</b>	<b>1 850 966</b>	<b>2 173 088</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 570	24 193	10 000	7 000
Finanskostnader	12	-559 620	-661 122	-750 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-526 050</b>	<b>-636 929</b>	<b>-740 000</b>	<b>7 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 492 364</b>	<b>-1 272 220</b>	<b>1 110 966</b>	<b>2 180 088</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 492 364	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 272 220		



Traktorveien Borettslag

**TRAKTORVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 385 340, KUNDENR. 430**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 122 872	40 122 872
Tomt		506 705	506 705
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 629 577</b>	<b>40 629 577</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		45 966	281 769
Andre kortsiktige fordringer	14	2 099	0
Driftskonto OBOS-banken		466 056	597 789
Driftskonto OBOS-banken II		5 820	8 300
Sparekonto OBOS-banken		1 433 806	678 798
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 953 747</b>	<b>1 566 655</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>42 583 324</b>	<b>42 196 232</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Opptjent egenkapital		11 673 999	10 181 635
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 681 099</b>	<b>10 188 735</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	26 202 520	27 170 695
Borettsinnskudd	16	4 559 600	4 559 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 762 120</b>	<b>31 730 295</b>



Traktorveien Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		107 427	270 949
Påløpte renter		3 652	6 253
Annen kortsiktig gjeld	17	29 026	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>140 105</b>	<b>277 202</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		<b>42 583 324</b>	<b>42 196 232</b>
Pantstillelse	18	33 659 600	33 659 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021  
Styret i Traktorveien Borettslag

Jan Egil Sjøstrøm/s/

Per Hanssen/s/

Jo Anders Heir/s/

Tom Erik Hagelid/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 246 957
Forretningslokale	15 708
Garasje	14 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 277 065</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 274 665</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

El-bil lading	11 572
Innbetaling	5 953
Telenor, antenneleie	34 999
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>52 524</b>



Traktorveien Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 080</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 150.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 910
Andre konsulentonorarer, Jutus Skandinavia AS	-131 236
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-142 146</b>

Bokføringsteknisk oppføring. Jutussummen er den andel av årets besparelse som tilfaller Jutus. Traktorveien Borettslag sparer tilsvarende sum basert på reduserte avtalesummer/belastninger fra diverse leverandører. Jo høyere sum på Jutus jo mer har Traktorveien Borettslag spart.

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-229 833
Drift/vedlikehold VVS	-44 682
Drift/vedlikehold elektro	-19 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-89 272
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 513
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-489 184</b>

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



Traktorveien Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-386 483
Feieavgift	-221
Renovasjonsavgift	-114 318
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-501 022</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-3 364
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 824
Verktøy og redskaper	-15 232
Driftsmateriell	-1 359
Vaktmestertjenester	-191 780
Vakthold	-5 756
Renhold ved firmaer	-124 765
Andre fremmede tjenester	-9 873
Trykksaker	-791
Andre kontorkostnader	-17 631
Telefon, annet	-2 370
Porto	-731
Bank- og kortgebyr	-2 546
Velferdskostnader	-2 498
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-388 519</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 008
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 315
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>33 570</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-559 620
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-559 620</b>



Traktorveien Borettslag

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	15 673 000
Rehabilitering 2013	24 449 872
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 122 872</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.372

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

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 099
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 099</b>

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-28 595 816
Nedbetalt tidligere	1 425 120
Nedbetalt i år	968 175
	-26 202 520
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-26 202 520</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-4 559 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 559 600</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-29 026
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 026</b>



Traktorveien Borettslag

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 559 600
Pantelån	26 202 520
<b>TOTALT</b>	<b>30 762 120</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 122 872
Tomt	506 705
<b>TOTALT</b>	<b>40 629 577</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styremøter o.a.

Det har gjennom året vært avholdt 12 styremøter. En eller begge varamedlemmer har vært til stede på møtene. Styremøtene har blitt avholdt i Gårdstunet barnehage, eller via nettmøter grunnet Covid-19.

### **Mindre vedlikeholdsarbeider**

Pedersen og Sikkerbøl har flekkmalt vegger og gulv i alle oppganger.

### **Større vedlikeholdsoppgaver**

Ingen større vedlikeholdsoppgaver i 2020.

### **Vedlikeholdsnøkkel**

Styret har bestilt og mottatt en Vedlikeholdsnøkkel fra

Obos Prosjekt. En Vedlikeholdsnøkkel sier noe om tilstanden til borettslaget, og omfatter tak, fasade, elektro, vvs, grunnmur etc. Styret vil bruke Vedlikeholdsnøkkel aktivt for å kunne planlegge fremtidig vedlikehold av bygningsmassen.

### **EI-kontroll**

Styret har bestilt og mottatt en kontroll av det elektriske anlegget ute og i fellesarealene. Elektrofirma Lysglimt har utført kontrollen, og styret vil bruke denne rapporten aktivt med tanke på vedlikehold av det elektriske anlegget.

### **Trefelling**

Høsten 2020 ble det felt 19 trær, samt beskjæring av 4 trær.

Alle stubber etter trefellingen vil bli frest bort, og planert med matjord. Mesteparten av veden ble hentet av beboere, og andre som ønsket ved.

### **Reklamasjonssaker**

Reklamasjonsavtalen med Hallmaker er utgått. Vi er nå ansvarlige for å håndtere feil, skader og mangler selv. Styret har inngått en avtale med Trias A/S (tidligere monteringsavdeling hos Hallmaker) som tar service og vedlikehold ved behov.

### **Dugnad**

Det ble ikke avholdt dugnad grunnet Covid-19, men det ble leid inn container slik at beboere kunne kaste privat avfall.

### **Omsorgsbygg**

Styret har løpende kontakt med representanter fra Omsorgsbygg, og leder av Østensjø Bo og Servicesenter.

### **Boligbygg**

Styret har løpende kontakt med representanter fra Boligbygg.

### **Vaktmester**

Høsten 2020 sa Borettslagservice opp avtalen med Traktorveien borettslag. 1. november ble det skrevet avtale med et nytt vaktmesterfirma som heter Greida. Greida skal utføre gressklipping, brøyting, strøing og andre oppgaver bestilt av styret.



## **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## **Retningslinjer for styrearbeid**

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

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

## **Parkering**

Borettslaget har én parkeringsplass per leilighet i felles garasjeanlegg, samt en del gjesteparkeringsplasser utendørs. Sykehjemmet disponerer 5 parkeringsplasser i garasjeanlegget. I tillegg disponerer borettslaget tre ekstra parkeringsplasser i garasjeanlegget for utleie. Prisen er p.t. kr. 400,- per måned.

## **Nøkler/skilt**

Nøkler til dør i inngangspartiene, samt navneskilt på ringetablå kan rekvireres ved å legge en lapp i postkassen på innsiden av garasjeporten, eller bestilles via e-post: [traktorveienbrl@gmail.com](mailto:traktorveienbrl@gmail.com)

Nøkkel til inngangsdør til leilighet kan den enkelte beboer ordne selv. Skilt kan bestilles ved å henvende seg til styret, enten ved å legge en lapp i postkassen innenfor garasjeporten eller på e-post [traktorveien@gmail.com](mailto:traktorveien@gmail.com)  
Den enkelte beboer vil bli fakturert for levering av nytt skilt til postkasse.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87865269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, 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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **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 Factoring AS 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 Eiendomsforvaltning AS.

## **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 22865500.

## **Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

I mars 2019 ble fellesmåling av strøm til alle leiligheter, fellesarealer, heis og varmtvann avviklet. De gamle målerne ble demontert og nye AMS-målere ble montert. Alle beboere fikk et brev fra Hjemkraft om de fortsatt vil være kunde hos dem. Foreløpig har borettslaget takket ja til Hjemkraft om kjøp av strøm til fellesarealer, heis og varmtvann, men vil på sikt se om det kan lønne seg å bytte strømleverandør. Den enkelte beboer står fritt til å velge hvilken strømleverandør de ønsker, men når det gjelder nettleie er man bundet opp til Hafslund. Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om automatisk fjernmåling og levering av strøm.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (skjema fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett: [www.hjemkraft.no](http://www.hjemkraft.no)). Spørsmål ut over dette rettes direkte til Istad Kraft AS eller til en annen strømleverandør som beboer velger

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



### Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019

Oppussing av alle oppganger som omfattet maling av tak, vegger, gelender, dører inn til boder og heisdører, nytt gulvbelegg og gulvlister, og nye ledlamper med bevegelsessensor i taket.

Monterte nye postkasser i alle oppganger.

Oppussing av garasjen som omfattet behandling av rustne armeringsjern i yttervegger, maling av alle vegger og søyler, etablering av infrastruktur for elbillading, og utskifting av alle gamle armaturer i taket til nye ledarmaturer.

Monterte nye postkasser i alle oppganger.

Oppussing av oppgangene.

Utvendig maling av vinduer på inngangspartisiden i Traktorveien 5A, 5B, 9A og 9B.

Maling av alle dekorplater på fasade på inngangspartisiden i hele borettslaget.

2018

Monterte nye porttelefoner med kamera i alle leiligheter

Monterte nye dørpumper på 6 stk. inngangsdører til oppgangene 1, 3, 5A, 5B, 9A og 9B.

2017

Rens av ventilasjonsanlegget.

Skiftet vifte til ventilasjonsanlegget på taket i nr 5A og B

Skiftet to stk. innsugingsvifter for friskluft i garasjeanlegget.

Skiftet heisdørene (kupertørene) og monterte nye taklamper (led) i nr. 5A og B

Ekstra røykvarslere monterte i alle leilighetene, samt monterte ny (ekstra sentral i nr. 5B)

Bygget styrerom i nr. 3

Skiftet varmtvannsbeholdere for nr. 5 A, 5 B, 9 A og 9 B, samt pusset opp



Traktorveien Borettslag

		berederrommet.
2015	Festet fasadeplater på alle tre blokkene	
2015	Skiftet kjøkken- og soveromsvinduer	Skiftet kjøkken- og soveromsvinduer i Nr. 1 og Nr. 3.
2015	Skiftet avtrekksvifte	Skiftet avtrekksvifte til ventilasjonsanlegget Villavent på taket i Nr. 9.
2014	Rehabilitering av balkongene er	ferdigstilt.
2013	Ny garasjeport.	Utskifning av varmtvannsberedere i nummer 1 og 3. Skiftet ut avtrekksviften til ventilasjonsanlegget "Villavent" i nummer 1 og 3. Pågående arbeider balkonger og avløpsrør. Utvendig maling av vindusrammer/karmer på kjøkkensiden i nummer 5 og 9.
2012	Betongrehabilitering	Betongrehabilitering Påbegynt balkonger og avløpsrør
2010	Drenering 9A-9B/sirk.rør varmtvann	
2009 - 2010	Maling vinduer, drenering, sirkul.rør	Maling av vindusrammer/karmer på kjøkkensiden i nr 1 og 3. Drenering mellom 9A og 9B. Utskifting av sirkulasjonsrør for varmtvann.
2008	Brannslanger og røykvarslere	Brannslanger og to røykvarslere er montert i alle leiligheter.
2008 - 2009	Rensing ventilasjonsanlegget	Rensing av ventilasjonsanlegget "Villavent".
2006	Dreneringsarbeid i nr 1 og nr 3	
2006	Tetting rundt luftkanaler garasjeanlegg	Tetting rundt luftkanaler til garasjeanlegg ved nr 5A og 9B
2005 - 2006	Beising av utvendig treverk	
2003	3-lags støydempende vinduer i 5A og B	
2002	Asfaltering og kantstein	
2001	Utbedr. vannskade/porttlf og dører	Utbedring av stor vannskade i Traktorveien 5A og 3. Nye porttelefoner og inngangsdører.
2000	Gjerde mot Høyenhall skole	
1998	Nye heiser	
1997	Skiftet takpapp	
1995	Overbygning av inngangspartier	Overbygning av inngangspartier, Traktorveien 1-3 og 5A.
1994	Oppussing av oppganger	
1988	Vinduer kjøkken og soverom	Utskifting av kjøkken og soveromsvinduer samt utbedring av råteskader.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 5

## **Endring/presisering av tekst under avsnitt søppel i husordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens tekst:

Søppel

Søppelsjaktene skal brukes til tørr søppel som pakkes forsvarlig inn. Det må ikke kastes brennende eller ulmende gjenstander, oljeavfall, glass og spisse ting i sjakten, kfr. Miljøetatens bestemmelser om behandling av spesialavfall. Se nærmere info om dette på oppslagstavle i oppgangen.

Papir skal kastes i papircontainer oppsatt på borettslagets fellesarealer.

Endres til:

Dagens søppelsjakter er stengt.

Alt avfall(restavfall, matavfall og ren plastemballasje)kastes i restavfallskasse i avfallsrom ved inngangspartiet.

Papp/papir kastes i egnet container

Glass og metall kastes i egnet container

Klær, sko, tekstiler etc. legges i egnet container

Farlig avfall leveres hos kommunes gjenbruksstasjoner

Det er pålagt å kildesortere alt avfall

### **Forslag til vedtak**

Dagens tekst angående søppel i husordensreglene endres



Sak 6

### **Tilføyelse under avsnitt Bad, WC, vannrør og lufting**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I hverken vedtekter eller husordensregler står det noe om montering av avtrekksvifte på kjøkken.

#### **Forslag til vedtak**

Det er kun tillatt å montere avtrekksvifte med kullfilter.

Det er ikke tillatt å kople avtrekksvifte på kjøkken til lufteventil i vegg. Det er heller ikke tillatt å føre avtrekket gjennom vegg og ut i friluft.



Sak 7

## **Valg av styre**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Jo Anders Heir**

**Per Hanssen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Kananathan Karalapillai**

**Mona Østmoe Resvoll**

### **Vedlegg**

1. Vagkomiteens innstilling.pdf



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Per Hanssen      Traktorveien 5 A

Jo Anders Heir      Traktorveien 5 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jan Egil Sjøstrøm      Traktorveien 5 A

Tom Erik Hagelid      Traktorveien 3

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1.    Mona Østmoe Resvoll      Traktorveien 5 B

2.    Kananathan Karalapillai      Traktorveien 9 A

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jan Egil Sjøstrøm      Traktorveien 5 A

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

Tom Erik Hagelid      Traktorveien 3

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kristin Bredesen      Traktorveien 5 B

Solveig Granlund      Traktorveien 5 B

I valgkomiteen for Traktorveien Borettslag

Kristin Bredesen  
Solveig Granlund



Sak 8

**Delegert til OBOS Generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS Generalforsamling foreslås Jan Egil Sjøstrøm

**Forslag til vedtak**

Jan Egil Sjøstrøm velges



Sak 9

**Varadelegert til OBOS Generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som varadelegert til OBOS Generalforsamling foreslås Tom Erik Hagelid.

**Forslag til vedtak**

Tom Erik Hagelid velges.



Sak 10

**Valg av valgkomite**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Kristine Bredesen og Solveig Granlund.

**Forslag til vedtak**

Kristin Bredesen og Solveig Granlund velges.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.