



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 381 482	4 327 189
Sum inntekter		4 381 482	4 327 189
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		2 477 261	2 220 695
Sum kostnader		2 568 541	2 308 775
Driftsresultat		1 812 941	2 018 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 078	33 570
Sum finansinntekter		31 078	33 570
Annen finanskostnad		437 189	559 620
Sum finanskostnader		437 189	559 620
Netto finans		-406 111	-526 050
Ordinært resultat før skattekostnad		1 406 830	1 492 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 406 830	1 492 364
Årsresultat		1 406 830	1 492 364
Totalresultat		1 406 830	1 492 364
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 406 830	1 492 364
Sum overføringer og disponeringer		1 406 830	1 492 364



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		47 589	48 065
Sum fordringer		47 589	48 065
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 190 950	1 905 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 190 950	1 905 682
Sum omløpsmidler		2 238 539	1 953 747
SUM EIENDELER		42 868 116	42 583 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 080 829	11 673 999
Sum opptjent egenkapital		13 080 829	11 673 999
Sum egenkapital		13 087 929	11 681 099
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 147 637	26 202 520
Øvrig langsiktig gjeld		4 559 600	4 559 600
Sum annen langsiktig gjeld		29 707 237	30 762 120
Sum langsiktig gjeld		29 707 237	30 762 120
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 906	3 652
Leverandørgjeld		69 044	107 427
Annen kortsiktig gjeld			29 026
Sum kortsiktig gjeld		72 950	140 105
Sum gjeld		29 780 187	30 902 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 868 116	42 583 324



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287421

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 950 385 340
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 381 482	4 327 189
Sum inntekter		4 381 482	4 327 189
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 080
Annen driftskostnad		2 477 261	2 220 695
Sum kostnader		2 568 541	2 308 775
Driftsresultat		1 812 941	2 018 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 078	33 570
Sum finansinntekter		31 078	33 570
Annen finanskostnad		437 189	559 620
Sum finanskostnader		437 189	559 620
Netto finans		-406 111	-526 050
Ordinært resultat før skattekostnad		1 406 830	1 492 364
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 406 830	1 492 364
Årsresultat		1 406 830	1 492 364
Totalresultat		1 406 830	1 492 364
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 406 830	1 492 364
Sum overføringer og disponeringer		1 406 830	1 492 364



Organisasjonsnr: 950 385 340
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

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

Sum fordringer	47 589	48 065
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,	2 190 950	1 905 682
-------------------	-----------	-----------

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler	2 190 950	1 905 682
------------------	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

2 238 539	1 953 747
-----------	-----------

SUM EIENDELER

42 868 116	42 583 324
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital	7 100	7 100
--------------------------	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13 080 829	11 673 999
-------------------	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	13 080 829	11 673 999
Sum egenkapital	13 087 929	11 681 099
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 147 637	26 202 520
Øvrig langsiktig gjeld	4 559 600	4 559 600
Sum annen langsiktig gjeld	29 707 237	30 762 120
Sum langsiktig gjeld	29 707 237	30 762 120
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 906	3 652
Leverandørgjeld	69 044	107 427
Annen kortsiktig gjeld		29 026
Sum kortsiktig gjeld	72 950	140 105
Sum gjeld	29 780 187	30 902 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 868 116	42 583 324



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Traktorveien Borettslag

5. mai 2022

Selskapsnummer: 430





Velkommen til årsmøte i Traktorveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2022 kl. 18:00, Manglerud Gård - Byggveien 15, 0680 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Forslag om endring av husordensregler for dyrehold i Traktorveien BRL
6. Valg av styre
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Traktorveien Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

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 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Forslag om endring av husordensregler for dyrehold i Traktorveien BRL

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Hei, jeg opplever at dagens husordensregler om dyrehold trenger en oppdatering. For det første er det mange mindre husdyr som ikke påvirker felleskapet utenfor leiligheten, og det bør reglene reflektere. Med dagens formulering er det vel strengt tatt forbudt med akvariefisk og hamster i bur, og det tror jeg de fleste vil være enig i er urimelig.

Så er det spørsmålet om større husdyr som hund og katt. Det er vanskelig som forelder å fortelle min dyrekjære datter at vi aldri kan få en hund eller en katt så lenge vi bor i



Traktorveien. På den annen side ønsker jeg også å unngå kjipe gneldrebikkjer som bjeffer dagen lang, hundebæsj i fellesområdene og den slags.

Derfor har jeg laget et par forslag som ivaretar klare rammer for dyrehold og stiller krav til eventuelle dyreeiere, samtidig som at de gir bedre muligheter til å skaffe kjæledyr for beboere som virkelig ønsker det og demonstrerer vilje og ansvarlighet.

Tanken er at beboerne stemmer på alternativ A, B eller C, der:

- A er å erstatte dagens regelverk med forslag nummer 1
- B er å erstatte dagens regelverk med forslag nummer 2
- C er å la dagens tekst stå uforandret

Godt valg, hilsen Jo Anders Heir

Dagens tekst:

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- 1.Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- 2.Eier av dyret må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- 3.Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- 4.Kommer det inn skriftlig berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med



klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag A:

Det er i tillatt med mindre husdyr som oppholder seg i eget bur/akvarie. Eksempler er gullfisk, skilpadde, undulat, marsvin og kanin. Dette inkluderer hold av "innekatter", under forutsetning at de kun forlater og ankommer leiligheten i bur.

Hund og utegående katt er i utgangspunktet ikke tillatt. Beboere kan søke styret om dispensasjon fra forbudet, dersom følgende vilkår er oppfylt:

- At en har gode grunner for dyreholdet
- At dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige andelseierne/seksjonseierne

Hva er å anse som "gode grunner"?:

- Førerhund
- Tjenestehund
- Sosiale og velferdsmessige hensyn kan være gode grunner

Hva er å anse som "ulempe"?:

- Ubehagelig lukt
- Støy
- Ekskrementer
- Allergireaksjoner hos naboer
- Frykt

Før søknad om dyrehold sendes til styret, må søker innhente skriftlig samtykke og/eller innvendinger til dyrehold fra samtlige leiligheter i oppgangen det gjelder. Disse skal legges ved søknaden.



Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlig berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag B:

Det er tillatt med mindre husdyr som oppholder seg i eget bur/akvarie. Eksempler er gullfisk, skilpadde, undulat, marsvin og kanin. Dette inkluderer hold av "innekatter", under forutsetning at de kun forlater og ankommer leiligheten i bur.

Før eventuell anskaffelse av hund og utegående katt må beboere søke styret om tillatelse. Søknaden må inneholde:

·Motivasjon for å ha kjæledyr

·Erklæring om å overholde øvrige retningslinjer for dyrehold

·Skriftlige uttalelser med samtykker og evt innvendinger fra alle leilighetene i oppgangen det gjelder

Før søknaden om dyrehold sendes til styret, må altså søker innhente skriftlig samtykke og/eller innvendinger til dyrehold fra samtlige leiligheter i oppgangen det gjelder og legges ved søknaden.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:



1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlig berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forslag C:

Dagens tekst i husordensreglene opprettholdes.

Forslag til vedtak 1

A

Forslag til vedtak 2

B

Forslag til vedtak 3

C



Sak 6

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Egil Sjøstrøm

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Bredesen
- Morten Lindem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kananathan Karalapillai
- Mona Østmoe Resvoll

Vedlegg

1. Innstilling 430.jpeg

2. Innstilling 430 1.jpeg



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Egil Sjøstrøm

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jo Anders Heir



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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.

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 m².

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

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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 381 482.

Dette er kr 17 482 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie og ladeinntekter Elbil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 568 541.

Dette er kr 377 629 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak de høye energiprisene og høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 406 830 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 31.12.2021 kr 2 165 589 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 341 500 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter drift og vedlikehold elektro – nye hovedtavler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 32 165. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Traktorveien Borettslag.

Lån

Traktorveien Borettslag har ett annuitetslån i Handelsbanken med en flytende rente på 2,14% pr. 01.02.2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er kr 102 236.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Traktorveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Traktorveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Traktorveien Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 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>.

Oslo, 24. mars 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 813 642	1 289 453	1 813 642	2 165 588
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 406 830	1 492 364	1 749 899	897 958
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 054 883	-968 175	-930 000	-1 073 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		351 947	524 189	819 899	-175 042
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 165 589	1 813 642	2 633 541	1 990 546
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 238 539	1 953 747		
Kortsiktig gjeld		-72 950	-140 105		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 165 589	1 813 642		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 329 180	4 274 665	4 329 000	4 544 000
Andre inntekter	3	52 302	52 524	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 381 482	4 327 189	4 364 000	4 579 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 080	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 045	-6 150	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-99 745	-97 310	-97 310	-104 000
Konsulenthonorar	7	-91 570	-142 146	-80 000	-20 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-592 832	-489 184	-441 500	-1 341 500
Forsikringer		-241 334	-219 472	-220 000	-251 000
Kommunale avgifter	9	-517 291	-501 022	-512 522	-534 962
Energi/fyring		-362 163	-181 023	-150 000	-362 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 864	-184 870	-186 000	-189 000
Andre driftskostnader	10	-371 418	-388 519	-395 800	-325 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 568 541	-2 308 775	-2 190 912	-3 236 042
DRIFTSRESULTAT		1 812 941	2 018 414	2 173 088	1 342 958
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 078	33 570	7 000	7 000
Finanskostnader	12	-437 189	-559 620	-437 189	-521 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-406 111	-526 050	-430 189	-514 000
ÅRSRESULTAT		1 406 830	1 492 364	1 749 899	835 958
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 406 830	1 492 364		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 122 872	40 122 872
Tomt		506 705	506 705
SUM ANLEGGSMIDLER		40 629 577	40 629 577
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		47 589	45 966
Andre kortsiktige fordringer		0	2 099
Driftskonto OBOS-banken		648 834	466 056
Driftskonto OBOS-banken II		9 999	5 820
Sparekonto OBOS-banken		1 532 117	1 433 806
SUM OMLØPSMIDLER		2 238 539	1 953 747
SUM EIENDELER		42 868 116	42 583 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Opptjent egenkapital		13 080 829	11 673 999
SUM EGENKAPITAL		13 087 929	11 681 099
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	25 147 637	26 202 520
Borettsinnskudd	15	4 559 600	4 559 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 707 237	30 762 120
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 044	107 427
Påløpte renter		3 906	3 652
Annen kortsiktig gjeld		0	29 026
SUM KORTSIKTIG GJELD		72 950	140 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 868 116	42 583 324
Pantstillelse	16	33 659 600	33 659 600



11

Traktorveien Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 01.03.2022

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 299 072
Forretningslokale	15 708
Garasje	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 329 180

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Telenor, antenneleie	35 594
El-bil lading	16 708
SUM ANDRE INNETEKTER	52 302

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 122
Jutus Skandinavia AS	-80 448
SUM KONSULENTHONORAR	-91 570

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 009
Drift/vedlikehold VVS	-111 467
Drift/vedlikehold elektro	-2 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-159 754
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 203
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 573
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 030
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-592 832

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-392 337
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-124 740
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-517 291

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-10 292
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 086
Verktøy og redskaper	-1 899
Driftsmateriell	-917
Vaktmestertjenester	-172 906
Renhold ved firmaer	-132 722



Gressklipping	-17 500
Andre fremmede tjenester	-10 774
Kontor- og datarekvisita	-800
Trykksaker	-2 380
Andre kontorkostnader	-172
Telefon, annet	-2 370
Porto	-851
Gaver	-2 161
Bank- og kortgebyr	-2 495
Velferdskostnader	-2 894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 418

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 311
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 767
SUM FINANSINTEKTER	31 078

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-437 189
SUM FINANSKOSTNADER	-437 189

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,64 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-28 595 816
Nedbetalt tidligere	2 393 296
Nedbetalt i år	1 054 883
	-25 147 637
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 147 637

NOTE: 15

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-4 559 600
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-4 559 600
----------------------------	-------------------

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 559 600
Pantelån	25 147 637
TOTALT	29 707 237

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 122 872
Tomt	506 705
TOTALT	40 629 577



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styremøter o.a.

Det har gjennom året vært avholdt 11 styremøter. En eller begge varamedlemmer har vært til stede på møtene. Styremøtene er avholdt i Gårdstunet barnehage, eller via nettmøter grunnet Covid-19.

Mindre vedlikeholdsarbeider

Sommeren 2021 utførte Protan en sjekk av alle tak/takpapp.

Pedersen og Sikkerbøl har flekkmalt vegger i oppganger og parkeringskjelleren.

Større vedlikeholdsoppgaver

Våren 2021 ble det plantet 19 trær av type Prydeple langs gangveien foran sykehjemmet.

Heis

Sommeren 2021 fikk styret beskjed om at GM heis var slått konkurs. I etterkant av det undertegnet styret avtale med Schindler som skal ivareta service og reparasjoner av våre heiser i Traktorveien 5A og 5B.

Dugnad

Mandag 10. mai ble det arrangert dugnad. Det ble også satt ut en container slik at beboere kunne kaste privat avfall.

Oslobygg KF (tidligere Omsorgsbygg)

Styret har løpende kontakt med representanter fra Oslobygg KF, og leder av Abildsøhjemmet Avdeling Østensjø.

Boligbygg

Styret har løpende kontakt med representanter fra Boligbygg.

Vaktmester

Våren 2021 sa vaktmesterfirma Greida opp avtalen med Traktorveien borettslag.

I etterkant av det undertegnet styret en avtale med Ebeltofts Tankesmie som skal ivareta

snøbrøyting, strøing og vårfeiling. Det ble også undertegnet en avtale med

Total Eiendom som skal ivareta gressklipping, beskjæring av hekker og oppsamling av løv.

Både Ebeltofts Tankesmie og Total eiendom skal også utføre andre oppgaver bestilt av styret.

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 Vedlikeholdsnøkkelens 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.



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.

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 fire 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: traktorvn@styrerommet.no

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 traktorvn@styrerommet.no. 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 styret i Traktorveien Borettslag som igjen tar kontakt med forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Planting av trær i alleen
2019

Oppussing av alle oppganger som omfattet maling av tak, vegger, gelender, dører inn til boder og heisdører, nytt gulvbelegg og gulvlist, 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 (kupedørene) og montert nye taklamper (led) i nr. 5A og B

Ekstra røykvarslere montert i alle leilighetene, samt montert 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 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 2013	Rehabilitering av balkongene er Ny garasjeport.	ferdigstilt. Utskiftning 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 2006	Dreneringsarbeid i nr 1 og nr 3 Tetting rundt luftkanaler garasjeanlegg	Tetting rundt luftkanaler til garasjeanlegg ved nr 5A og 9B
2005 - 2006 2003	Beising av utvendig treverk 3-lags støydempende vinduer i 5A og B	
2002 2001	Asfaltering og kantstein Utbedr. vannskade/porttlf og dører	Utbedring av stor vannskade i Traktorveien 5A og 3. Nye porttelefoner og inngangsdører.
2000 1998 1997 1995	Gjerde mot Høyenhall skole Nye heiser Skiftet takpapp Overbygning av inngangspartier	Overbygning av inngangspartier, Traktorveien 1-3 og 5A.
1994 1988	Oppussing av oppganger Vinduer kjøkken og soverom	Utskifting av kjøkken og soveromsvinduer samt utbedring av råteskader.



Vedlegg 2 til sak 6. Valg av styre

OPPLYSNINGER OM KANDIDATENE TIL VALGKOMITEEN INNSendes til: VALGKOMITEEN, NORSKE FOLKEHØRSBESØKERE

A. Som leder foreslås:

Navn: JAN SVØSTEDEN
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: jan.svosteden@teaktoevn.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: JO ANDERS HEIR
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: jo.anders.heir@teaktoevn.no

Navn: PER HANSEN
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: per.hansen@teaktoevn.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: HOETEN HINDEN
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: hoeten.hinden@teaktoevn.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: HANNA ØSTHOE RIEKOLL
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: hanna.osthoeriekoll@gmail.com

2. Navn: KAMNATHAN KARAPITAI
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: kamnathan.karapitai@hotmail.com

3. Navn: J. S.
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: j.s@teaktoevn.no

4. Navn: J. S.
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: j.s@teaktoevn.no

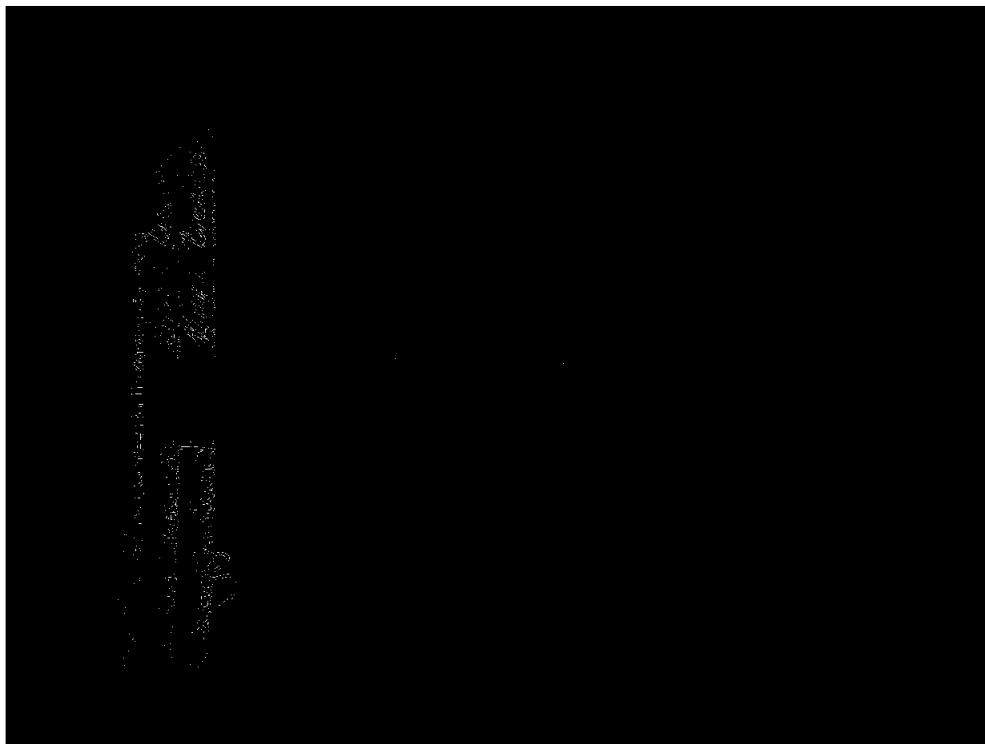
D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: JAN SVØSTEDEN
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: jan.svosteden@teaktoevn.no

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: JO ANDERS HEIR
Adresse: TEAKTOEVN, 1
E-postadresse: jo.anders.heir@teaktoevn.no

Vedlegg 3 til sak 6. Valg av styre





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 5.05.22

Selskapsnummer: 430 **Selskapsnavn:** Traktorveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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