



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 376
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nåkkves vei 11
0670 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		49 544 912	49 117 861
Sum inntekter		49 544 912	49 117 861
Kostnader			
Lønnskostnad		5 129 167	4 501 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 164 504	1 237 318
Annen driftskostnad		23 152 951	22 683 703
Sum kostnader		29 446 622	28 422 111
Driftsresultat		20 098 290	20 695 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 418	25 544
Sum finansinntekter		28 418	25 544
Annen finanskostnad		4 748 812	6 747 815
Sum finanskostnader		4 748 812	6 747 815
Netto finans		-4 720 394	-6 722 271
Ordinært resultat før skattekostnad		15 377 896	13 973 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 377 896	13 973 479
Årsresultat		15 377 896	13 973 479
Totalresultat		15 377 896	13 973 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 377 896	13 973 479
Sum overføringer og disponeringer		15 377 896	13 973 479



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		231 904 331	231 904 331
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 762 690	4 668 927
Sum varige driftsmidler		247 667 021	236 573 258
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		247 667 021	236 573 258
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		988 140	75 398
Andre fordringer		731 060	538 737
Sum fordringer		1 719 200	614 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 271 296	14 501 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 271 296	14 501 344
Sum omløpsmidler		11 990 495	15 115 479
SUM EIENDELER		259 657 517	251 688 737



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		81 900	81 900
Sum innskutt egenkapital		81 900	81 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		117 998 421	133 376 317
Sum opptjent egenkapital		-117 998 421	-133 376 317
Sum egenkapital		-117 916 521	-133 294 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		358 921 289	368 718 737
Øvrig langsiktig gjeld		14 577 100	14 577 100
Sum annen langsiktig gjeld		373 498 389	383 295 837
Sum langsiktig gjeld		373 498 389	383 295 837
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 516	28 007
Leverandørgjeld		3 294 067	1 009 781
Skyldige offentlige avgifter		334 515	275 329
Annen kortsiktig gjeld		418 550	374 200
Sum kortsiktig gjeld		4 075 649	1 687 317
Sum gjeld		377 574 038	384 983 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 657 517	251 688 737



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239157

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 376
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nåkkves vei 11
0670 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		49 544 912	49 117 861
Sum inntekter		49 544 912	49 117 861
Kostnader			
Lønnskostnad		5 129 167	4 501 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 164 504	1 237 318
Annen driftskostnad		23 152 951	22 683 703
Sum kostnader		29 446 622	28 422 111
Driftsresultat		20 098 290	20 695 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 418	25 544
Sum finansinntekter		28 418	25 544
Annen finanskostnad		4 748 812	6 747 815
Sum finanskostnader		4 748 812	6 747 815
Netto finans		-4 720 394	-6 722 271
Ordinært resultat før skattekostnad		15 377 896	13 973 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 377 896	13 973 479
Årsresultat		15 377 896	13 973 479
Totalresultat		15 377 896	13 973 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 377 896	13 973 479
Sum overføringer og disponeringer		15 377 896	13 973 479



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA 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 231 904 331 231 904 331

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

15 762 690 4 668 927
Sum varige driftsmidler 247 667 021 236 573 258

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler

247 667 021 236 573 258

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 988 140 75 398

Andre fordringer 731 060 538 737

Sum fordringer 1 719 200 614 135

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 10 271 296 14 501 344

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 10 271 296 14 501 344

Sum omløpsmidler

11 990 495 15 115 479

SUM EIENDELER

259 657 517 251 688 737

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 81 900 81 900



Sum innskutt egenkapital	81 900	81 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	117 998 421	133 376 317
Sum opptjent egenkapital	-117 998 421	-133 376 317
Sum egenkapital	-117 916 521	-133 294 417
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	358 921 289	368 718 737
Øvrig langsiktig gjeld	14 577 100	14 577 100
Sum annen langsiktig gjeld	373 498 389	383 295 837
Sum langsiktig gjeld	373 498 389	383 295 837
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 516	28 007
Leverandørgjeld	3 294 067	1 009 781
Skyldige offentlige avgifter	334 515	275 329
Annen kortsiktig gjeld	418 550	374 200
Sum kortsiktig gjeld	4 075 649	1 687 317
Sum gjeld	377 574 038	384 983 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	259 657 517	251 688 737



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA 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:



22

TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2022



TVEITA BORETTSLAG

Ta vare på heftet, du kan få bruk for det senere ved for eksempel salg av leilighet.



STYRETS OPPGAVER

Det årlige årsmøtet/generalforsamlingen 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 årsmøte generalforsamling.
- treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling.
- godkjenne fakturaer til betaling.
- vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift.
- foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftskostnader.
- 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.



REGISTRERINGSBLANKETT
FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Bruk blokkbokstaver

EIERENS NAVN:

EIERENS ADRESSE:

LEILIGHETSNUMMER:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøte kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

FULLMEKTIGENS NAVN:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

BOLIGSELSKAPETS NAVN:

Eierens underskrift og dato





TIL ANDELSEIERNE I
TVEITA BORETTSLAG

**VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING
TIRSDAG 26. APRIL
KL. 18.00 I MATSAL, TVEITA SKOLE**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tveita borettslag det kommende året.

**HVEM KAN DELTA PÅ
GENERALFORSAMLINGEN?**

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



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tveita borettslag avholdes
Tirsdag 26. april 2022 – kl. 18.00, Tveita skole, matsal

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering
 - A. Valg av møteleder
 - B. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C. Valg av én til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne
 - D. Godkjenning av møteinnkallingen
 - E. Valg av tellekorps

2. Årsrapport og regnskap for 2021
 - A. Årsrapport og regnskap
 - B. Disponering av årets resultat
 - C. Rapport fra valgkomiteen

3. Godtgjørelser
 - A. Styret
 - B. Andre godtgjørelser

4. Valg av tillitsvalgte
 - A. Valg av styreleder for 2 år
 - B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D. Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - E. Valg av valgkomité for 1 år

5. Innkomne forslag
 - A. Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B. Endring i Husordensregler punkt 6 – åpningstider vaskerier
 - C. Etablering av rekkverk i trappeløp – rørrekkverk i trappeløp

Oslo, 22. mars 2022
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Mette Hatten /s/

Kristin Skavåsen /s/

Daghild Trodal /s/

Ingunn Vegger /s/

Ole Morten Øversjøen /s/



FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09.10.07

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

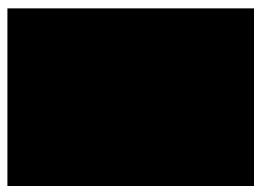
A. TVEITA BORETTSLAG ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets
tillitsvalgte vært:

STYRET

**Leder**

Trond S. Andersen
Nåkkves v 5
Valgperiode
2020-2022

**Nestleder**

Mette Hatten
Ekstern
Valgperiode
2020-2022

**Styremedlem**

Daghild Trodal
Nåkkves v 3
Valgperiode
2021-2023

**Styremedlem**

Kristin Skavåsen
Nåkkves v 3
Valgperiode
2020-2022

Styremedlem

Ingunn Vegger
Nåkkves v 1
Valgperiode
2021-2023

Varamedlem

Grete Haraldseid, Nåkkves v 3 (2021-2022)

Varamedlem

Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 1 (2021-2022)

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLING I OBOS

Trond S Andersen, *delegert 2021-2022*

Kristin Skavåsen, *delegert 2021-2022*

Grete Haraldseid, *varadelegert 2021-2022*

VALGKOMITEEN (2021-2022)

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1

Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1

Tove M. Gaard, Nåkkves v 1

Bjørg Imsland, Nåkkves v 3

STYRETS MEDLEMMER
BESTÅR I DAG AV ÉN
MANN OG FIRE KVINNER



ANSVARS OG MYNDIGHETSFORHOLD

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

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

Videre har daglig leder ansvar og myndighet i henhold til stillingsinstruks og lovverk. I hovedsak regulerer instruksen daglig leders lederansvar, myndighet til å lede/videreutvikle driften og forvalte anleggsressursene på den best økonomiske måten, i henhold til denne.

Det tilligger stillingen budsjettansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende driften, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

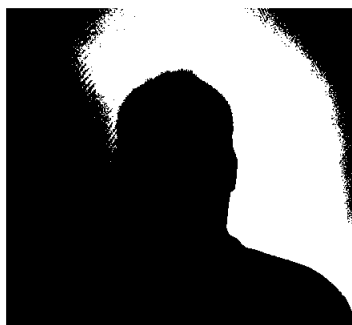
Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og etnisitet ved valg og ansettelser.

Styret har kontor i Nåkkves vei 11.

Styrets møtetider finner du på oppslagstavlene og på borettslagets hjemmeside www.tveitaborettslag.no.

DRIFTS- KONTORET

Ansatte og hovedarbeidsoppgaver



OLE MORTEN ØVERSJØEN
Daglig leder

Ansatt 2011.
Daglig ledelse av driftskontoret med personal- og økonomiansvar, styresekretær med forberedende/utførende saksbehandling, ansvarlig for prosjekter.



VIBEKE KJELSRUD
Drifts- og prosjektsekretær

Ansatt 2019.
Sekretærfunksjon i tilknytning til daglig drift, bistår overfor styre- og rehabiliteringssaker.



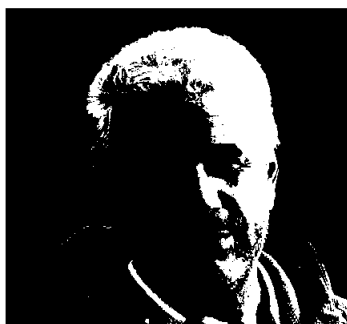
KIM ANDRÉ SOLBERG
Vaktmester

Ansatt 2021.
Hovedansvar vaktmesteroppgaver og vedlikehold.



PER JOHANSEN
Vaktmester Nåkkves v 1

Ansatt 2013.
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV1, delansvar fellesoppgaver.



HAYDAR PAKIRCI
Vaktmester Nåkkves v 3

Ansatt 2004.
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV3, delansvar fellesoppgaver.



ANDRÉ BRUBAK EKEBERG
Vaktmester Nåkkves v 5

Ansatt 2010.
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV5, delansvar fellesoppgaver.



GENERELLE OPPLYSNINGER

Tveita borettslag

Andelsleiligheter: 819
Næringslokaler: 4
Organisasjonsnummer: 950 266 376
Lokasjon: Bydel Alna, Oslo kommune
Adresse: Nåkkves vei 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11
Gårds- og bruksnr: 140/36

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986, er på 34 959 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 til dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingaktiviteter. Borettslaget leier ut tre næringslokaler til en barnehage og to helseforetak.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tveita borettslag har fem ansatte. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker i 2021.

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

VIRKSOMHETEN I STYRET 2021

Det ble avholdt 10 styremøter og behandlet 65 saker i styreperioden. De viktigste og prioriterte sakene i perioden var:

- Økonomi
- Beboerhenvendelser
- Prosjekter
- Internkontroll
- Personal
- Covid-19



SOLGTE ANDELER

Oversikt over solgte andeler 2019, 2020 og 2021

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld
2019	2670	3007	2896	3416	4365	4989
Endring i kr	197	191	29	20	410	405
Endring i %	7,96 %	6,78 %	1,01 %	0,58 %	10,36 %	8,83 %
2020	2854	3181	3213	3720	4281	4884
Endring i kr	184	174	317	304	-84	-105
Endring i %	6,89 %	5,79 %	10,95 %	8,9 %	-1,92 %	-2,10 %
2021	3172	3492	3534	4026	4816	5407
Endring i kr	318	311	321	304	535	523
Endring i %	11,14 %	9,78 %	9,99 %	8,17 %	12,5 %	%

Tall i tusen

Antall omsatte leiligheter	2019	2020	2021
1-roms	16	22	26
2-roms	32	29	43
3-roms	5	9	8
Totalt	53	60	77



FORRETNINGSVIRKSOMHET

Trond S. Andersen, styreleder og Ole Morten Øversjøen, daglig leder

I det følgende vil styret og driftskontoret redegjøre for de viktigste og prioriterte sakene i løpet av driftsåret 2021.

ØKONOMI

Det har i hele perioden vært stort fokus på og oppfølging av borettslagets økonomi. Reduksjon av overskuddet skyldes i hovedsak høye energipriser, økning av forsikringspremie og økning av andre driftskostnader.

COVID-19

Covid-19 var også ett stort tema i 2021. Det ble i perioder videreført ekstra renhold av dørhåndtak, ringetablåer, skjermer for parkeringsregistrering og tablåer i heiser. Det var også til tider videreføring av restriksjoner for oppmøte på driftskontoret og vaktmesterne fikk restriksjoner for samhandling med personer utenfor driftskontoret.

PROSJEKTER

Arbeidet med utskifting av tidligere tregarasjer ble sluttført og resultat ser ut til å bli meget bra. Det har blitt ett stramt fint uttrykk og vi har fått gode tilbakemeldinger på at det nå er grønt tak. Brukerne har også fått mulighet til å etablere lader for el-bil. Vi startet i mars med å male/rehabiliterer innvendige flater i borettslaget. Arbeidet ble startet i Nåkkves vei 3 og dette er nesten sluttført. Arbeidet vil fortsette i 2022. Det ble også etablert gangfelt med lys foran parkeringsplassene i tilknytningen til barnehagen og senteret. Dette sikrer adkomst og henting av barna.

INTERNKONTROLL

Styret og driftskontoret har fulgt opp sine lovpålagte plikter innen helse, miljø og sikkerhet.

PERSONAL

Engasjementet til vaktmester Kim André Solberg ble forlenget i en tidsbegrenset ansettelse frem til 30. september 2022. Forlengelsen ble gjort med tanke på at Kim

André skal overta etter vaktmester Per Johansen når han går av med førtidspensjon i september 2022. Borettslaget trengte å rehabiliterer de innvendige arealer og dette var ett arbeide Kim André kunne utføre, og en kunne da forsvare at han fortsatte til Per Johansen slutter. Det var, dessverre, også i 2021 noe langtidsfravær på personal. Dette har resultert i at vi ikke klarte år ferdigstille alt vi ønsket av innvendige malerarbeider. Dette arbeidet vil bli videreført i 2022.

GENERELT

Året 2021 fortsatte på mange måter å være spesielt i forhold til Covid-19 og langtidsfravær på ansatte.

Selv med restriksjoner og vikar, vil vi si at det har blitt gjennomført en effektiv drift. De ansatte har til tider hatt stor arbeidsbelastning, men ikke mer enn at det har vært forsvarlig.

Samarbeidet på driftskontoret er bra, det er god kommunikasjon og åpen tone mellom de ansatte. Det er stor takhøyde for å ta opp saker og de ansatte involveres i planleggingen av driften i borettslaget. Administrasjonen ble til tider blitt pålagt hjemmekontor, men driften fungerte fint.

ANNET/ARBEIDSMILJØ

Det har i driftsåret 2021 ikke vært rapportert noen ulykker, eller skade blant personalet.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger ut over det som naturlig knytter seg til en virksomhet som vår.

Det er god og åpen dialog mellom driftskontoret og sittende styre, som bidrar til godt og tillitsfullt samarbeid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2021

Trond S. Andersen, Styreleder

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.

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

INNTEKTER

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 49 544 912. Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fakturering av kraft ifm lading av el-bil og økning andre inntekter (se note 3). I posten innkrevde felleskostnader er det bokført husleie fra næringslokaler og felleskostnader fra beboere.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -29 446 622. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av Energi/fyring, forsikringer og andre driftskostnader.

RESULTAT

Årets resultat på kr 15 377 896 fremkommer i resultatregnskapet. 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 7 914 846 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.

Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2022

Trond S. Andersen, Styreleder

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. 11 256 000 til ordinært vedlikehold. Kostnadene er planlagt brukt til utskifting tak i NV3 og NV1, utskiftning av varmpumper for tappevann og rehabilitering av inngangspartiene i alle blokkene.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høst 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 vært variable og vanskelig å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn tidligere. Dersom dagens høye energipriser videreføres vil vi måtte forvente at denne posten overskrides.

FORSIKRING

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygningsindeksen og som følge av skadestatistikk. Endringen er på 11,5 % fra 1. januar. Borettslaget har hatt noen skader i 2021 og en av disse var en stor vannskade som driver premien opp.

LÅN/FINANSKOSTNADER

Tveita borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Det er tatt høyde for 1 oppjustering av reneten i budsjettet, men det er nå kommet signaler at en må forvente flere renteøkninger i 2022. Dette vil gjøre at

posten vil kunne bli overskredet i 2022.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførerhonorar justeres iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200 per 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.22 i tråd med gjeldende praksis for KPI-regulering.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med ca. 840 000,-. I forhold til usikkerheten rundt energi og finanskostnader er det vanskelig å si om dette blir realisert.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tveita Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 selskapet 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2021

Informasjon om årsregnskapet org.nr 950 266 376

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever 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		13 428 162	4 359 047	13 428 162	7 914 847
B. Endr. i disp. midler:					
Årets resultat (se res. regnskapet)		15 377 896	13 973 479	17 311 000	9 355 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 164 504	1 237 318	660 000	1 400 000
Tilbakef. gev. salg anl. middel		0	-184 999	0	0
Tillegg salgssum anl. midler		0	185 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl. midler	15	-12 258 267	-1 141 632	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-9 797 448	-8 756 111	-9 644 000	-9 642 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	22 900	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. Årets endr. i disp. midler		-5 513 315	9 069 115	8 327 000	1 113 000
C. Disp. midler pr. 31.12		7 914 846	13 428 162	21 755 162	9 027 847

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	11 990 495	15 115 479
Kortsiktig gjeld	-4 075 649	-1 687 317
C. Disp. midler pr. 31.12.	7 914 846	13 428 162



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	48 880 368	48 292 008	48 830 000	50 355 000
Ladepunkt		133 246	37 346	0	0
Antenneanlegg		365 841	400 559	316 000	386 000
Salg anleggsmidler		0	184 999	0	0
Andre inntekter	3	165 458	202 948	72 600	51 000
Andre inntekter	3	1 066 995	660 176	1 243 722	72 600
Sum driftsinntekter		49 544 912	49 117 861	49 218 600	50 792 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	-4 703 167	-4 080 690	-4 798 000	-5 115 000
Styrehonorar	5	426 000	-4 200 400	-450 000	-445 000
Avskrivninger	15	-1 164 504	-1 237 318	-660 000	-1 400 000
Revisjonshonorar	6	-20 520	-20 763	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-33 500	-19 500	-15 000	-34 000
Forretningsførerhonorar		-476 285	-469 245	-470 000	-490 000
Konsulenthonorarer	7	-262 983	-180 996	-300 000	-250 000
Kontingenter		-163 800	-163 600	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-4 341 143	-7 272 370	-4 592 000	-11 256 000
Forsikringer		-2 302 467	-2 408 165	-2 000 000	-2 565 000
Kommunale avgifter	9	-4 252 093	-4 192 051	-4 250 000	-4 435 000
Energi/fyring	10	-6 686 705	-3 570 184	-5 000 000	-5 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 271 107	-2 023 736	-2 100 000	-2 422 000
Andre driftskostnader	11	-2 342 348	-2 363 093	-2 058 000	-2 112 000
Sum driftskostnader		-29 446 622	-28 422 111	-26 883 000	-36 214 000
Driftsresultat		20 098 290	20 695 750	22 335 600	14 578 000
Finansinntekter/-kostnader					
Finansinntekter	12	28 418	25 544	60 000	60 000
Finanskostnader	13	-4 748 812	-6 747 815	-5 064 000	-5 283 000
Res. finansinnt./-kostnader		-4 720 394	-6 722 271	-5 004 000	-5 223 000
Årsresultat		15 377 896	13 973 479	17 331 600	9 355 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		15 377 896	13 973 479		



BALANSE			
	<i>Note</i>	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	14	230 796 424	230 796 424
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	15	15 762 690	4 668 927
Sum anleggsmidler		247 667 021	236 573 258
Omløpsmidler			
Kundefordringer		988 140	75 398
Forskuddsbetalte kostnader		604 344	538 737
Andre kortsiktige fordringer	16	126 716	0
Driftskonto OBOS-banken		2 074 941	3 689 992
Skattetrekkkonto OBOS-banken		157 385	122 574
Sparekonto OBOS-banken		8 028 345	10 640 027
Innestående i andre banker		10 624	48 751
Sum omløpsmidler		11 990 495	15 115 479
SUM EIENDELER		259 657 517	251 688 737
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital 819*100		81 900	81 900
Udekket tap	17	-117 998 421	-133 376 317
Sum egenkapital		-117 916 521	-133 294 417
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	358 921 289	368 718 737
Borettsinnskudd	19	14 577 100	14 577 100
Sum langsiktig gjeld		373 498 389	383 295 837
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 294 067	1 009 781
Skyldige offentlige avgifter	20	334 515	275 329
Påløpte renter		28 516	28 007
Annen kortsiktig gjeld	21	418 550	374 200
Sum kortsiktig gjeld		4 075 649	1 687 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		259 657 517	251 688 737
Pantstillelse	22	446 781 300	432 204 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22. mars 2022
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Mette Hatten /s/

Kristin Skavåsen /s/

Daghild Tyrodal /s/

Ingunn Vegger /s/

Ole Morten Øversjøen /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.

INNTEKTER

Inntektene føres 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.

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	46 519 920
Forretningslokale	2 281 032
Nedbetaling	58 836
Etterslep leieregulering	20 580
Sum innkrevde felleskostnader	48 880 368



NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vipps	46 031
Adm.gebyr	209
Egenandel dør	83 750
Nedbetaling	35 467
Sum andre inntekter	165 458

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 105 617
Overtid	-296 760
Påløpte feriepenger	-418 550
Fri telefon etc.	-13 002
Naturalytelser speilkonto	13 002
Arbeidsgiveravgift	-599 354
Pensjonskostnader innskudd	-226 130
AFP-pensjon	-73 901
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 942
Yrkesskadeforsikring	-13 648
Refusjon sykepenger	184 542
Gaver til ansatte	-9 351
Kantinekostnader	-64 018
Personalopplæring, kurs	-17 090
Arbeidsklær	-47 916
Andre personalkostnader	-13 432
Sum personalkostnader	-4 703 167

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert tjenstepensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar, til styret inkl. varamedlemmer, gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr. 426 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 858, jf. noten om andre driftskostnader.



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 520.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-62 469
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-15 378
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten	-63 300
Andre konsulenthonorarer	-121 836
Sum konsulenthonorar	-262 983

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-720 332
Drift/vedlikehold VVS	-274 327
Drift/vedlikehold elektro	-409 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-930 522
Drift/vedlikehold heisanlegg	-666 046
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-434 599
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 251
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-394 497
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-162 556
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 488
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-64 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 169
Kostnader leiligheter, lokaler	-38 374
Egenandel forsikring	-84 200
Sum drift og vedlikehold	-4 341 143

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 801 745
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-449 706
Sum kommunale avgifter	-4 252 093



NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 319 210
Olje/Biomasse	-367 495
Sum energi/fyring	-6 686 705

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5000
Container	-310 159
Skadedyr	-19 337
Diverse leiekostnader/leasing	-347 619
Verktøy og redskaper	-98 105
Kontormaskiner	-29 520
Driftsmateriell	-169 872
Vakthold	-10 615
Renhold ved firmaer	-788 551
Andre fremmede tjenester	-55 851
Kontor- og datarekvisita	-152 862
Trykksaker	-31 554
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 749
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 858
Andre kontorkostnader	-29 056
Telefon/bredbånd/alarm	-20 069
Telefon, annet	-58 776
Porto	-11 992
Drivstoff biler, maskiner osv.	-52 329
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-124 205
Reisekostnader	-3 394
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-5 826
Sum andre driftskostnader	-2 342 348

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28 344
Andre renteinntekter	74
Sum finansinntekter	28 418



NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken AS	-278 887
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken AS	-4 469 232
Renter på leverandørgjeld	-693
Sum finanskostnader	-4 748 812

NOTE 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
Tilgang 2016	26 789 612
Tilgang 2012	146 075 412
Sum bygninger	230 796 424

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr. 140/bnr. 36
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr 1	
Tilgang 2007	185 625
Avskrevet tidligere	-185 624
	1
Gressklipper nr 2	
Tilgang 2019	154 091
Avskrevet tidligere	-44 025
Avskrevet i år	-22 012
	88 054
Gressklipper nr 3	
Tilgang 2011	110 870
Avskrevet tidligere	-110 869
	1
Hako arbeidsmaskin	
Tilgang 2019	250 000
Avskrevet tidligere	-71 428
Avskrevet i år	-35 714
	142 858



Høytrykkvasker	
Tilgang 2011	28 911
Avskrevet tidligere	-28 910
	1
Kopimaskin	
Tilgang 2017	173 044
Avskrevet tidligere	-173 043
	1
Lundberg	
Tilgang 2010	1 147 500
Avskrevet tidligere	-1 147 499
	1
Løftebukk	
Tilgang 2020	42 915
Avskrevet tidligere	-8 583
Avskrevet i år	-8 583
	25 749
Malersprøyte	
Tilgang 2013	26 546
Avskrevet tidligere	-26 545
	1
Pick-up	
Tilgang 2019	556 890
Avskrevet tidligere	-159 110
Avskrevet i år	-79 555
	318 225
Plog til traktor	
Tilgang 2019	137 500
Avskrevet tidligere	-39 284
Avskrevet i år	-19 642
	78 574
Safe	
Tilgang 1992	16 950
Avskrevet tidligere	-16 949
	1
Sandsilo	
Kostpris	18 600
Tilgang 2021	94 238
Avskrevet tidligere	-18 599
Avskrevet i år	-18 848
	75 391



Skuremaskin	
Tilgang 2006	94 750
Avskrevet tidligere	-94 749
	1
Snøfreser nr 1	
Tilgang 2011	19 070
Avskrevet tidligere	-19 069
	1
Snøfreser nr 2	
Tilgang 2007	116 250
Avskrevet tidligere	-116 249
	1
Snøfreser nr 3	
Tilgang 2009	33 570
Avskrevet i år	-33 569
	1
Tilhenger	
Tilgang 2019	21 033
Avskrevet tidligere	-8 413
Avskrevet i år	-8 413
	8 414
Vann- og støvsuger	
Tilgang 2011	25 162
Avskrevet tidligere	-25 161
	1
Avfallskomprimator	
Tilgang 2017	332 401
Avskrevet tidligere	-265 919
Avskrevet i år	-66 481
	1
Takterrassemøbler	
Tilgang 2018	449 250
Avskrevet tidligere	-269 550
Avskrevet i år	-89 850
	89 850



TV-overvåking	
Tilgang 2010	384 573
Tilgang 2011	126 429
Tilgang 2014	226 175
Tilgang 2018	332 420
Avskrevet tidligere	-921 537
Avskrevet i år	-92 180
	55 880
Portåpner	
Tilgang 2010	392 820
Tilgang 2011	624 419
Avskrevet tidligere	-999 825
Avskrevet i år	-17 414
	1
TV-skjerm	
Tilgang 2020	20 989
Avskrevet tidligere	-6 996
Avskrevet i år	-6 996
	6 997
Teknisk anlegg	
Tilgang 2011	130 128
Avskrevet tidligere	-130 127
	1
Garasjeanlegg (under oppf.)	
Tilgang 2019	204 967
Tilgang 2020	157 783
Tilgang 2021	12 164 029
	12 526 779
Ladestasjon for el-bil	
Tilgang 2020	745 469
Avskrevet tidligere	-248 490
Avskrevet i år	-248 489
	248 490
Videoovervåking	
Tilgang 2020	96 190
Avskrevet tidligere	-32 063
Avskrevet i år	-32 063
	32 064
Varmepumpe	



Tilgang 2016	2 559 510	
Tilgang 2017	341 249	
Avskrevet tidligere	-1 416 055	
Avskrevet i år	-290 026	
		1 194 677
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2019	1 174 752	
Tilgang 2020	6 875	
Avskrevet tidligere	-235 638	
Avskrevet i år	-118 163	
		827 826
Sum varige driftsmidler		15 762 690
Sum årets avskrivninger		-1 164 504

NOTE 16

Andre kortsiktig fordringer

Avsetning sykepenger	126 716
Sum andre kortsiktige fordringer	126 716

NOTE 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	44 741 941	
Nedbetalt i år	8 827 131	
		-338 080 928



Handelsbanken

Lånet er annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	- 26 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 189 322	
Nedbetalt i år	970 317	
		-20 840 361
Sum pante- og gjeldsbrevlån		-358 921 289

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Økt 2007		-22 900
Økt 2020		-22 900
Opprinnelig 1969		-14 554 200
Sum borettsinnskudd		-14 577 100

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-157 385	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-177 130	
Sum skyldige offentlige avgifter	-334 515	

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-418 550	
Sum annen kortsiktig gjeld	-418 559	

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100	
Pantelån	358 921 289	
Totalt	392 029 048	

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.21 følgende bokførte verdi:

Bygninger	230 796 424	
Tomt	1 107 907	
Totalt	231 904 331	



B. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat på kr 15 377 896,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årets resultat overføres til egenkapital.

C. RAPPORT FRA VALGKOMITEEN

Valgkomiteen startet sitt arbeid i januar 2022. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser i slutten av januar med svarfrist 28. februar 2022.

Linda Glomseth Jølsen, som var medlem av valgkomiteen, meldte skriftlig innen fristen den 28. februar sin interesse som kandidat til verv som vara til styret, og trådte automatisk ut av valgkomiteen på vårt første møte etter svarfristen, og har derfor ikke deltatt i arbeidet i valgkomiteen.

Samtlige interesserte, inkludert Linda Glomseth Jølsen ble kontaktet og innkalt til intervju. I tillegg ble alle styremedlemmer og varamedlemmer kontaktet.

Valgkomiteen har avholdt 12 møter. Vi sluttførte vårt arbeid i valgkomiteen den 18. mars 2022 med å skrive valgkomiteens innstilling til årets generalforsamling som er berammet til den 26. april 2022.

Oslo, 18. mars 2022

Ragni S. Arnesen /s/ Kjersti M. Haraldsen /s/ Tove M. Gaard /s/ Bjørg Imsland /s/

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.



3. GODT- GJØRELSER

A. STYRET

Forslag til vedtak:

Styrets honorar foreslås øket til kr. 383 000.
Honorar til 1. og 2 varamedlem foreslås øket til kr. 29 000.

(Varamedlemmer har møteplikt på samme måte som styremedlemmer, men ikke samme ansvar.)

B. ANDRE GODTGJØRELSER

Forslag til vedtak:

Honorar til valgkomiteen foreslås endret til kr. 6950.



4. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer

A. Leder for 2 år, foreslås

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5

Styremedlem, ikke på valg

Ingunn Vegger, Nåkkves v 1

Daghild Trodal, Nåkkves v 3

B. Styremedlem for 2 år, foreslås

Grete Haraldseid, Nåkkves v 3

Lasse B Kristensen, Nåkkves v 1

C. Som varamedlem for 1 år, foreslås

Linda Glomseth, Nåkkves v 5

Daniel Bjønnes, Nåkkves v 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5

Ingunn Vegger, Nåkkves v 1

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Daghild Trodal, Nåkkves v 3

E. Som valgkomité foreslås

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1

Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1

Tove M. Gaard, Nåkkves v 1

Björg Imsland, Nåkkves v 3

Oslo, 18. mars 2022
Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/

Kjersti E. Haraldsen /s/

Tove M. Gaard /s/

Björg Imsland /s/



5. INNKOMNE FORSLAG

A. VEDTAKSENDRING - VALG AV DELEGATER TIL OBOS' GENERALFORSAMLING

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 vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse punkt 12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

Det følger av borettslagslovens §7-11 (3) at endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamlingen støtte forslaget om å endre vedtektenes punkt 12.4 i henhold til teksten over.



B. ENDRING I HUSORDENSREGLER - ÅPNINGSTIDER VASKERI

Forslag til vedtektsendring på generalforsamling 26. april 2022

Til medlemmene i styret Tveita borettslag

Oslo, 02.02.2022

Vedtektsendringene er foreslått som følger;

Endringer i husordensregler for Tveita borettslag – punkt 6

Helt spesifikt dreier dette forslaget seg om åpningstidene i fell,esvaskeriene i Nåkkves vei 1,3,5, og utvidelsen av disse.

Pr dags dato er åpningstidene som følger:

08.00- 20.00 på de fem første dagene i uken Lørdag kl. 08.00 -16.00

Søndag stengt.

Forslag til nye åpningstider:

07.00- 23.00 på de fem første dagene i uken

Lørdag kl. 08.00- 20.00

Søndag 08.00 - 20.00

Begrunnelse for vedtektsendring

Opprinnelsen til Husordensreglene er datert til første gang 1972. Undertegnede innehar ikke informasjon på hvor mange ganger og hvilke punkter som er endret siden fastsettelsen i 1972. Allikevel oppleves ovennevnte ordensregel som utdatert og samsvarer lite med denne generasjonens hverdagsliv.

De siste årene ser det ut til å være et generasjonsskifte av andelseiere i Tveita borettslag og med dette følger også en annerledes livsstil enn tidligere. Tveita Borettslag, som et av de største borettslagene i Norge, har en svært moderne drift på så mange områder, bør etter vår mening også følge med i tiden hva gjelder husordensregler.

Har forståelse for hverdagen var annerledes tidligere og at reglene modellert fra dette. -I dagens samfunn er eksempelvis søndager ikke en like etablert fridag for alle. Flere og flere jobber turnus og har en arbeidssituasjon som tilsier at dagens tilbud blir for snevert. Hele arbeidslivet er i endring med både økt antall som jobber hjemmefra, lange dager og flere som jobber i helgene. Mange som bor i Tveita borettslag benytter seg av kollektivtrafikken til og fra jobb. Som et resultat av dette vil mange komme hjem til ugunstige tidspunkter knyttet til åpningstidene i fellesvaskeriet.



Vi respekterer fullt og helt at dette er et stort borettslag med svært mange leiligheter og at vi bor tett sammen. Her er også behovet for ro, stillhet, felles respekt og godt naboskap stort. Leilighetene oppleves som godt lydisolert og derfor vil det, ut ifra vår mening være meget lite belastende med utvidede åpningstider på fellesvaskeriet. Det er samtidig viktig å påpeke at både over og under fellesvaskeriene er det kun flere fellesvaskerier. De eneste leilighetene som dermed kan påvirkes vil være de som er direkte tilknyttet inngangsparti og påfølgende rom som er uten maskiner og lydforurensning {på høyre side når du kommer inn).

Vi stiller spørsmål til om det er foretatt noen kartlegging på bruken av fellesvaskeriet da vi tror at en eventuell utvidelse av åpningstidene ikke nødvendigvis vil generere flere brukere. Snarere økt fleksibilitet til de eksisterende brukerne av dette tilbudet.

Ved en endring vil borettslaget fremstå som enda mer attraktivt for potensielle nye andelseiere, og da spesielt for par i etableringsfase og barnefamilier. Vi ser også at dette, uten faktiske tall, kan være en god argumentasjon i et eventuelt eierskifte og vedrørende pris. Dagens familier har ofte to arbeidende foreldre som også skal hente i barnehage og kjøre til og fra fritidsaktiviteter samt faktisk være sammen som familie i stedet for å bruke tiden til vasking. En utvidelse av åpningstidene vil derfor kunne tilrettelegge for en lettere familiehverdag.

Vi ser verdien av at helligdager forblir stengt og oppfordrer til at de fortsetter å følge dagens opplegg. Dersom det er relevante argumenter som taler imot denne endringen er det ønskelig med en grundig forklaring, da dette per dags dato ikke fremgår som helt tydelig.

Med vennlig hilsen
Charlotte Bamrud Helgesen (NV1)
Hans Erik Bragstad Vist (NV3)

Forslag til vedtak:

Beboer har i sitt forslag beskrevet endringer av vaskeritider som en endring av borettslagets vedtekter. Vaskeritider er beskrevet i borettslagets husordensregler og disse er ikke en del av borettslagets vedtekter. Vedtak i dette forslaget vil dermed kun kreve alminnelig flertall.

Styret mener at beboers forslag vil gi økt støybelastning for de leiligheter som er tilknyttet vaskeriet og finner det derfor uforsvarlig å støtte forslaget slik det er utformet av beboer. Styret ser derimot at det kan være behov for å utvide vaskeritidene noe, men at dette gjøres innenfor borettslagets husordensregler mtp. støy.

Styret foreslår derfor at vaskeritidene utvides i henhold til følgende:

Mandag – fredag	07:00 – 21:00
Lørdag	08:00 – 18:00

Styret ber generalforsamlingen støtte styrets forslag.



C. ETABLERING AV REKKVERK - RØRREKKVERK I TRAPPELØP

Jeg har ett forslag til generalforsamlingen.

Jeg ønsker at det blir montert rekkverk av rør på begge sider i trappeløpet i blokkene våre. Det bor mange eldre i blokkene som vil like å ha noe trygt å holde i når man går opp eller ned. Jeg ville føle meg tryggere med å ha noe å holde i. Har mange ganger hatt lyst til å gå trappen, men tør ikke på grunn av redsel for å falle. Det bor mange med dårlige knær og hofter her.

Forslag til vedtak:

Det monteres rekkverk av rør på begge sider i trappeløpet.

Med vennlig hilsen

Mona Heffermehl

Leil. 7026

Forslag til vedtak:

Etablering av håndløper i trapp defineres som tiltak etter plan- og bygningsloven slik at utforming av dette må tilfredsstille krav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Det er derfor særskilte krav som slår inn med tanke på plassering, utforming og avslutning inn på repos som må følges ved montering av dette. Kostnadsoverslag indikerer en pris på anslagsvis kr 12 000,- pr nivå for håndløper, noe som vil gi en total kostnad på ca kr. 468 000,-.

Med det faktum at det i dag er en brystning med rekkverk/fallsikring som det er mulig å støtte seg ved forflytning i trappene, og at en forventer økning i finans- og energikostnader, finner ikke styret det riktig å prioritere dette nå, finner ikke styret riktig å prioritere dette. Styret ber generalforsamlingen stemme imot forslaget.



ANNEN INFORMASJON

om borettslaget

PARKERING

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale med Parkeringstjenesten AS om kontroll av parkeringsplasser for gjester og beboere med 1-roms leiligheter.

NØKLER OG ANNET

Nøkler, brikker, avløpsåpner, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden hverdager kl. 12.00–14.00.

VASKERI

Det er fellesvaskeri i hver etasje, disse kan benyttes i henhold til husordensreglene.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1713727. 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 fra til driftskontoret på T: 22 26 91 46, eller E: post@tveitaborettslag.no. Driftskontoret melder skaden til forsikringsselskapet og sørger for at kostnader tilknyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseieren 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.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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



BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver bolig, samt manuelt sløkkeutstyr som kan nå alle rom i boligen. I borettslaget er det montert felles brannslange i korridorene som når inn til alle leiligheter. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar for å sørge for tilsyn, vedlikehold og utskifting av røykvarslere. Dersom røykvarsleren er defekt, skal denne skiftes omgående av beboer på beboers regning. Borettslaget bekoster og besørger for vedlikehold og utskifting av sløkkeutstyr i fellesarealene.

HMS - HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere og 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.

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 T: 22 86 55 00.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tveita borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse på våre fellesanlegg.

ENERGIMERKING

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

KABEL-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål kontakt Telenors kundetjeneste på T: 915 09 000, eller besøk deres hjemmeside www.telenor.no



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

historisk oversikt

2021	Etablering av nytt garasjeanlegg og nytt gangfelt med belysning ved parkering for barnehage.
2020	Rehabilitering kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitering felles inngang og toalett i næringslokaler Nåkkves vei 9.
2019	Taktekking NV5, etablering av ventilasjon i næringslokalene og driftskontor, etablering av 400 V infrastruktur for el-billading, rehabilitering av fortau og -belysning.
2018	Skiftet ut alle horisontale soilrør (ikke utleielokaler) og tett taket i varmesentralen.
2017	Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, og rehabilitering av takterrasse.
2016-2017	Rehabilitering skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmepumper for oppvarming.
2015-2016	Skiftet dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2015	Skiftet inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5. Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2014	Skiftet postkasser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2011-2013	Utskiftning av heiser i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2011-2012	Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo kommune.
2010-2013	Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
2010-2012	Lagt membran på garasjetakene og tilbakeinstallert uteområdene på disse.
2010-2011	Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008-2013	Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2005-2006	Omtekking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.
2005	Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
2004	Fortsatt rehabilitering av bad (26 stk).
2003	Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk).
2002	Omtekking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabilitering 10 bad per år etter våtromsnormen.
2000	Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene. Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
1999-2000	Oppgradering av kabelnettet til TV — stjernenett installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisrepoer.
1998	Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997	Montering av ekspansjonstanker.
1996	Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskifting av fordampere i kjølerommene.
1995	Utskifting av varmtvannsbereidere + montering av vekslere.
1994	Utskifting av fordelingssentraler, 6 stk.
1992-1995	Rehabilitering av fasadene.



1992	Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1991	El-kjele montert. Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.
1990	Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekket om, garasjelegget asfaltet.



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.
- **Eierskifter og leilighetsopplysninger**
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til megler, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.
- **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**
Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte.
Rådgivning innen regnskap og økonomi.

