



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 376
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nåkkves vei 11
0670 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		49 117 861	49 412 619
Sum inntekter		49 117 861	49 412 619
Kostnader			
Lønnskostnad		4 501 090	4 344 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 237 318	1 102 433
Annen driftskostnad		22 683 703	32 143 668
Sum kostnader		28 422 111	37 590 601
Driftsresultat		20 695 750	11 822 018
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 544	80 834
Sum finansinntekter		25 544	80 834
Annen finanskostnad		6 747 815	7 695 069
Sum finanskostnader		6 747 815	7 695 069
Netto finans		-6 722 271	-7 614 235
Ordinært resultat før skattekostnad		13 973 479	4 207 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 973 479	4 207 783
Årsresultat		13 973 479	4 207 783
Totalresultat		13 973 479	4 207 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 973 479	4 207 783
Sum overføringer og disponeringer		13 973 479	4 207 783



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		231 904 331	231 904 331
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 668 927	4 764 614
Sum varige driftsmidler		236 573 258	236 668 945
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		236 573 258	236 668 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		75 398	87 377
Andre fordringer		538 737	464 930
Sum fordringer		614 135	552 306
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 501 344	9 287 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 501 344	9 287 509
Sum omløpsmidler		15 115 479	9 839 816
SUM EIENDELER		251 688 737	246 508 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		81 900	81 800
Sum innskutt egenkapital		81 900	81 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		133 376 317	151 082 856
Sum opptjent egenkapital		-133 376 317	-151 082 856
Sum egenkapital		-133 294 417	-151 001 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		368 718 737	377 474 848
Øvrig langsiktig gjeld		14 577 100	14 554 200
Sum annen langsiktig gjeld		383 295 837	392 029 048
Sum langsiktig gjeld		383 295 837	392 029 048
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 007	46 538
Leverandørgjeld		1 009 781	4 850 802
Skyldige offentlige avgifter		275 329	242 336
Annen kortsiktig gjeld		374 200	341 092
Sum kortsiktig gjeld		1 687 317	5 480 768
Sum gjeld		384 983 154	397 509 816
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 688 737	246 508 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 700877

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 376
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TVEITA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nåkkves vei 11
0670 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.08.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.09.2021



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		49 117 861	49 412 619
Sum inntekter		49 117 861	49 412 619
Kostnader			
Lønnskostnad		4 501 090	4 344 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 237 318	1 102 433
Annen driftskostnad		22 683 703	32 143 668
Sum kostnader		28 422 111	37 590 601
Driftsresultat		20 695 750	11 822 018
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 544	80 834
Sum finansinntekter		25 544	80 834
Annen finanskostnad		6 747 815	7 695 069
Sum finanskostnader		6 747 815	7 695 069
Netto finans		-6 722 271	-7 614 235
Ordinært resultat før skattekostnad		13 973 479	4 207 783
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 973 479	4 207 783
Årsresultat		13 973 479	4 207 783
Totalresultat		13 973 479	4 207 783
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 973 479	4 207 783
Sum overføringer og disponeringer		13 973 479	4 207 783



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 231 904 331 231 904 331

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

4 668 927 4 764 614

Sum varige driftsmidler

236 573 258 236 668 945

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler

236 573 258 236 668 945

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 75 398 87 377

Andre fordringer 538 737 464 930

Sum fordringer 614 135 552 306

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 14 501 344 9 287 509

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 14 501 344 9 287 509

Sum omløpsmidler 15 115 479 9 839 816

SUM EIENDELER 251 688 737 246 508 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 81 900 81 800



Sum innskutt egenkapital	81 900	81 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	133 376 317	151 082 856
Sum opptjent egenkapital	-133 376 317	-151 082 856
Sum egenkapital	-133 294 417	-151 001 056
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	368 718 737	377 474 848
Øvrig langsiktig gjeld	14 577 100	14 554 200
Sum annen langsiktig gjeld	383 295 837	392 029 048
Sum langsiktig gjeld	383 295 837	392 029 048
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 007	46 538
Leverandørgjeld	1 009 781	4 850 802
Skyldige offentlige avgifter	275 329	242 336
Annen kortsiktig gjeld	374 200	341 092
Sum kortsiktig gjeld	1 687 317	5 480 768
Sum gjeld	384 983 154	397 509 816
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	251 688 737	246 508 761



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



21

TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2021



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
TORSDAG 26. AUGUST 2021
KL. 18.00 I HAUGERUD KIRKE**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret ønsker at 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
Torsdag 26. august 2021 – kl. 18.00, Haugerud kirke

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 2020
 - 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 2 styremedlemmer for 2 år
 - B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - C. Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - D. Valg av valgkomité for 1 år

Innkommne forslag

- A. Endring av borettslagets vedtekter – varsel om innkalling til Generalforsamling
- B. Endring av parkeringsregler – ladestasjoner ute
- C. Endring av husordensreglene – innføring av punkt 19 Takterrasser
- D. Endring av vedtak – avvikling av Åpen protokoll

Oslo, 16.03.2021
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Mette Hatten /s/

Kristin Skavåsen /s/

Daghild Trodal /s/

Rajeh Mohammed /s/

Protokollen vil bli gjort tilgjengelig på vibbo.no/tveita



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 2020

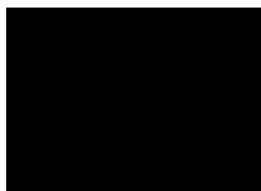
A. TVEITA BORETTSLAG ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

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
2019-2021



Styremedlem
Kristin Skavåsen
Nåkkves v 3
Valgperiode
2020-2022



Styremedlem
Rajeh Mohammed
Nåkkves v 1
Valgperiode
2019-2021

Varamedlem
Grete Haraldseid, Nåkkves v 3 (2020-2021)

Varamedlem
Ingunn Vegger, Nåkkves v 1 (2020-2021)

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLING I OBOS

Trond S Andersen, *delegert 2020-2021*
Kristin Skavåsen, *delegert 2020-2021*
Grete Haraldseid, *varadelegert 2020-2021*

VALGKOMITEEN (2020-2021)

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1
Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1
Tove M. Gaard, Nåkkves v 1
Linda G. Jølsen, Nåkkves v 5
Bjørn Imsland, Nåkkves v 3

STYRETS MEDLEMMER
BESTÅR I DAG AV TO
MENN OG TRE KVINNER



ANSVAR 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 og Driftskontoret holder til i Nåkkves vei 11.

Styrets møtetider finner du på infoskjermen i vestibylene og på borettslagets hjemmeside www.tveitaborettslag.no.

DRIFTS- KONTORET

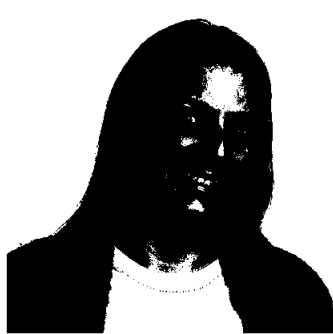
Ansatte og hovedarbeidsoppgaver

Driftskontorets ansatte ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

**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**

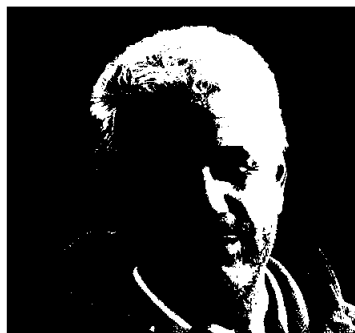
Drifts- og prosjektsekretær

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

**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 2020.

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 2020

Det ble avholdt 9 styremøter og behandlet 72 saker i styreperioden. De viktigste og prioriterte sakene i perioden var:

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



SOLGTE ANDELER

Oversikt over solgte andeler 2018, 2019 og 2020

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld
2018	2473	2816	2867	3396	3955	4584
Endring i kr	-142	-149	-222	-234	135	121
Endring i %	-5,43 %	-5,03 %	-7,19 %	-6,45 %	3,53 %	2,71 %
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 %

Tall i tusen

Antall omsatte leiligheter	2018	2019	2020
1-roms	21	16	22
2-roms	48	32	29
3-roms	4	5	9
Totalt	73	53	60

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 2020.

ØKONOMI

Det har i hele perioden vært stor fokus på og oppfølging av borettslagets økonomi. Økning av overskuddet skyldes salg av anleggsmidler, økning andre inntekter og reduksjon i finanskostnader.

COVID-19

I mars 2020 kom Covid-19 til Norge og dette resulterte i noen utfordringer. Det ble innført ekstra renhold av dørhåndtagere, ringetablåer, skjermer for parkeringsregistrering og tablåer i heiser. Videre ble det innført restriksjoner for oppmøte på driftskontoret og vaktmesterne fikk restriksjoner for samhandling med personer utenfor driftskontoret. Etter krav fra myndigheter og Oslo kommune, ble det i perioder pålagt hjemmekontor for administrasjonen på driftskontoret.

PROSJEKTER

Arbeidet med utskifting av eksisterende tregarasjer ble videreført, herunder prosjektering, søknad Oslo kommune og innhenting av tilbud. Etter anbuds konkurranse var det firmaet Steinar Levernes AS som kom med det beste tilbudet og dermed valgt som leverandør.

INTERNKONTROLL

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

PERSONAL

Vaktmester Per ble dessverre langtidssyk i mars 2020, og det ble da klart at vi fikk behov for vikar i en lengre periode. Kim André Solberg kom inn som vikar.

GENERELT

Året 2020 ble på mange måter spesiell med Covid-19 og en langtidssyk vaktmester. Selv med restriksjoner og vikar, vil vi si at det har blitt gjennomført en effektiv drift. Vaktmesterne Haydar og André, har til tider hatt stor arbeidsbelastning grunnet manglende bemanning, opplæring av vikar, ekstra vakter og Covid-19. Styret og daglig leder vil derfor rette en stor takk til disse to for den innsatsen de har gitt i 2020.

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 2020 ikke vært rapportert noen ulykker, eller skade blant personalet. Sykefraværet har vært på 14,3 %.

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 2020

Trond S. Andersen, Styreleder

Styret mener årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2020 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. Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.20 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2020 var til sammen kr. 49 117 861. Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av anleggsmidler kr. 184 990 og økning andre inntekter (se note 3). I posten innkrevde felleskostnader er det bokført husleie fra næringslokaler og felleskostnader fra beboere.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr. 28 422 111. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av drift og vedlikehold (se note 8), og ekstra ordinært renhold i forbindelse med korona-tiltak.

RESULTAT

Årets resultat på kr. 13 973 479 fremkommer i resultatregnskapet. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.20 kr. 13 428 162 etter en endring på kr. 9 069 115 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningen for videre drift.

Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2021

Trond S. Andersen, Styreleder

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

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 4 592 000 til ordinært vedlikehold. Kostnader i forbindelse med utskifting av tregarasjene blir aktivert og kommer således ikke i resultatregnskapet, men vises under endring i disponible midler.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

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

ENERGIKOSTNADER

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

FORSIKRING

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tveita borettslag.

LÅN

Tveita borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

FORRETNINGSFØRER

Forrettingsførerhonorar justeres iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200 per andelsleilighet for 2021.

FELLESKOSTNADER

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige priseendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter økning av felleskostnadene på 1 % fra 01.01.21 i tråd med gjeldende praksis for KPI-regulering.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

**Forørig vises det til
de enkelte tallene i
budsjettet.**

Oslo, 16.03.2021
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Mette Hatten /s/

Kristin Skavåsen /s/

Daghild Trodal /s/

Rajeh Mohammed /s/



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Tveita Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 03. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2020

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

Informasjon om årsregnskapet

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. Disp.midler pr. 01.01		4 359 047	9 854 832	4 359 047	13 428 162
B. Endr. i disp. midler:					
Årets resultat (se res. regnskapet)		13 973 479	4 207 783	12 825 783	17 319 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 237 318	1 102 433	1 200 000	660 000
Tilbakef. gev. salg anl. middel	15	-184 999	-170 265	0	0
Tillegg salgssum anl.midler	15	185 000	290 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 141 632	-2 499 233	0	0
Salg tjenesteleilighet	16	3 733 060	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-8 756 111	-8 426 503	-8 224 000	-9 644 000
Tilleggsinn. borettsinnskudd		22 900	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. Årets endr. i disp. midler		9 069 115	-5 495 785	5 801 783	8 335 000
C. Disp. midler pr. 31.12		13 428 162	4 359 048	10 160 830	21 763 162

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	15 115 479	9 839 816
Kortsiktig gjeld	-1 687 317	-5 480 768
C. Disp. midler pr. 31.12.	13 428 162	4 359 048



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	48 292 008	47 835 933	48 454 005	48 830 000
Antenneanlegg		400 559	339 427	316 000	316 000
Salg anleggsmidler		184 999	170 265	0	0
Andre inntekter	3	240 294	1 066 995	72 600	51 000
Sum driftsinntekter		49 117 861	49 412 619	48 842 037	49 197 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	-4 080 690	-3 944 500	-4 062 253	-4 891 000
Styrehonorar	5	-420 400	-400 000	-400 000	-450 000
Avskrivninger	15	-1 237 318	-1 102 433	-1 200 000	-660 000
Revisjonshonorar	6	-20 763	-16 700	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-19 500	-11 330	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-469 245	-464 600	-470 000	-470 000
Konsulenthonorarer	7	-180 996	-343 232	-300 000	-300 000
Kontingenter		-163 600	-163 600	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-7 272 370	-14 174 978	-5 494 000	-4 592 000
Forsikringer		-2 408 165	-2 618 618	-2 355 000	-2 000 000
Kommunale avgifter	9	-4 192 051	-3 817 468	-4 200 000	-4 250 000
Energi/fyring	10	-3 570 184	-5 990 195	-5 000 000	-5 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 023 736	-1 859 714	-1 920 000	-1 858 000
Andre driftskostnader	11	-2 363 093	-2 683 234	-1 920 000	-1 858 000
Sum driftskostnader		-28 422 111	-37 590 601	-27 606 254	-26 776 000
Driftsresultat		20 695 750	11 822 018	21 235 783	22 421 000
Finansinntekter/-kostnader					
Finansinntekter	12	25 544	80 834	0	0
Finanskostnader	13	-6 747 815	-7 695 069	-8 410 000	-5 102 000
Res. finansinnt./-kostnader		-6 722 271	-7 614 235	-8 410 000	-5 102 000
Årsresultat		13 973 479	4 207 783	12 825 783	17 319 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		13 973 479	4 207 783		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	14	230 796 424	230 796 424
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	15	4 668 927	4 764 614
Sum anleggsmidler		236 573 258	236 668 945
Omløpsmidler			
Kundefordringer		75 398	87 377
Forskuddsbetalte kostnader		538 737	464 930
Driftskonto OBOS-banken		3 689 992	1 695 429
Skattetrekkskonto OBOS-banken		122 574	113 267
Sparekonto OBOS-banken		10 640 027	7 453 572
Innestående i andre banker		48 751	25 241
Sum omløpsmidler		15 115 479	9 839 816
SUM EIENDELER		251 688 737	246 508 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital 819*100		81 900	81 800
Udekket tap	16	-133 376 317	-151 082 856
Sum egenkapital		-133 294 417	-151 001 056
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	368 718 737	377 474 848
Borettsinnskudd	18	14 577 100	14 554 200
Sum langsiktig gjeld		383 295 837	392 029 048
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 009 781	4 850 802
Skyldige offentlige avgifter	19	275 329	242 336
Påløpte renter		28 007	46 538
Annen kortsiktig gjeld	20	374 200	341 092
Sum kortsiktig gjeld		1 687 317	5 480 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 688 737	246 508 761
Pantstillelse	21	432 204 200	432 181 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16. mars 2021
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Mette Hatten /s/

Kristin Skavåsen /s/

Daghild Trodal /s/

Rajeh Mohammed /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	46 003 779
Næringslokaler	2 290 483
Leieinntekter tjenesteleilighet 1005	120 000
Nedbetaling leilighetsdører	15 283
Etterslep leieregulering	9 300
Sum innkrevde felleskostnader	48 438 845



REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-18 147
Næringslokaler	-48 690
Leieinntekter tjenesteleilighet 1005	-80 000
Sum innkrevde felleskostnader	48 292 008

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vipps salg Driftskontor	31 516
Energiregnskap næringslokale	68 994
Forlikssavtale	70 625
Lading av kjøretøy	45 124
Kontant salg Driftskontor	24 035
Sum andre inntekter	240 294

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 658 936
Overtid	-358 568
Påløpte feriepenger	-374 060
Fri telefon etc.	-12 842
Naturalytelser speilkonto	12 842
Arbeidsgiveravgift	-578 426
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3. termin, koronatiltak	27 682
Pensjonskostnader innskudd	-234 576
AFP-pensjon	-64 342
O/U premie (ikke arb.giveravg.)	-2 719
Yrkesskadeforsikring	-14 478
Refusjon sykepenger	281 226
Gaver til ansatte	-13 280
Kantinekostnader	-50 882
Arbeidsklær	-16 516
Sum personalkostnader	-4 057 875

Det har i gjennomsnitt vært sysselsatt 4,7 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert tjenstepensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret inkludert varamedlemmer gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr. 420 400. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 16 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 20 763.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-71 788
Tilleggstjenester, OBOS	-6 300
Andre konsulenthonorarer	-102 908
Sum konsulenthonorar	-180 996

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 144 520
Drift/vedlikehold VVS	-389 868
Drift/vedlikehold elektro	-309 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-372 733
Drift/vedlikehold heisanlegg	-601 296
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 105 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 107
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-209 892
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-52 380
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 338
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-87 613
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 743
Kostnader leiligheter, lokaler	-746 950
Erstatning v/vannskader	-12 768
Egenandel forsikring	-12 584
Sum drift og vedlikehold	-7 272 370

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



NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 742 849
Feieavgift	-3 949
Renovasjonsavgift	-445 254
Sum kommunale avgifter	-4 192 051

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 556 834
Energioppfølging	-13 350
Sum energi/fyring	-3 570 184

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5000
Container	-312 529
Skadedyrarbeid	-20 483
Diverse leiekostnader/leasing	-338 891
Verktøy og redskaper	-50 630
Inventar kontor/møterom	-75 459
Driftsmateriell	-92 788
Lyspærer og sikringer	- 2 306
Alarm og utrykning	-23 728
Renhold ved firmaer	-992 631
Kontor- og datarekvizita (lisenser)	-190 530
Trykksaker	-29 572
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 558
Møter, kurs, oppdateringer	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 694
Andre kontorkostnader	-14 371
Telefon/bredbånd	-61 426
Porto	-12 878
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 996
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-90 070
Reisekostnader/bomavgifter	-4 080
Kontingenter	-2 550
Bank- og kortgebyr	-5 587
Sum andre driftskostnader	-2 365 255



NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 103
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 423
Renter i Handelsbanken AS	12
Andre renteinntekter	6
Sum finansinntekter	25 544

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken AS	-403 656
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken AS	-6 340 216
Garantiprovisjon	-3 943
Sum finanskostnader	-6 747 815

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	-22 013
Avskrevet i år	-22 012
	110 066



Gressklipper nr 3	
Tilgang 2011	110 870
Avskrevet tidligere	-110 869
	1
Hako arbeidsmaskin	
Tilgang 2019	250 000
Avskrevet tidligere	-35 714
Avskrevet i år	- 35 714
	178 572
Høytrykksvasker	
Tilgang 2011	28 911
Avskrevet tidligere	-28 910
	1
Kopimaskin	
Tilgang 2017	173044
Avskrevet tidligere	-173 043
	1
Lundberg	
Tilgang 2010	1 147 500
Avskrevet tidligere	-1 147499
	1
Løftebukk	
Tilgang 2020	42915
Avskrevet i år	-8583
	1
Malersprøyte	
Tilgang 2013	26 546
Avskrevet tidligere	-26 545
	1
Pick-up	
Tilgang 2019	556 890
Avskrevet tidligere	-79 555
Avskrevet i år	-79 555
	397 780
Plog til traktor	
Tilgang 2019	137 500
Avskrevet tidligere	-19 642
Avskrevet i år	-19642
	98 216



Redskapsbærer Kärcher	
Tilgang 2014	470 000
Avskrevet tidligere	-469 999
Avgang 2020	-1
	0
Safe	
Tilgang 1992	16 950
Avskrevet tidligere	-16 949
	1
Sandsilo	
Kostpris	18 600
Avskrevet tidligere	-18 599
	1
Skuremaskin	
Tilgang 2006	94 750
Avskrevet tidligere	-94 749
	1
Snøfreser nr 1	
Tilgang 2011	19 070
Avskrevet tidligere	-19 069
	1
Snøfreser nr 2	
Tilgang 2007	116 250
Avskrevet tidligere	-116 249
	1
Snøfreser nr 3	
Tilgang 2009	33 570
Avskrevet tidligere	-33 569
	1
Tilhenger	
Tilgang 2019	21 033
Avskrevet tidligere	-4 207
Avskrevet i år	-4 206
	12 620
Vann- og støvsuger	
Tilgang 2011	25 162
Avskrevet tidligere	-25 161
	1



Avfallskomprimator	
Tilgang 2017	332 401
Avskrevet tidligere	-199 439
Avskrevet i år	-66 480
	66 482
Kontormøbler	
Tilgang 2020	71 411
Avskrevet i år	14 282
	57 129
Takterrassemøbler	
Tilgang 2018	449 250
Avskrevet tidligere	-179 700
Avskrevet i år	-89 850
	179 700
TV-overvåking	
Tilgang 2010	384 573
Tilgang 2011	126 429
Tilgang 2014	226 175
Tilgang 2018	332 420
Avskrevet tidligere	-829 357
Avskrevet i år	-92 180
	148 060
Portåpner	
Tilgang 2010	392 820
Tilgang 2011	624 419
Avskrevet tidligere	-903 768
Avskrevet i år	-96 057
	17 415
TV-skjerm	
Tilgang 2020	20989
Avskrevet i år	-6 996
	13 993
Teknisk anlegg	
Tilgang 2011	130 128
Avskrevet tidligere	-117 108
Avskrevet i år	-13 019
	13 993
Garasjeanlegg	
Tilgang 2019	204 967



Tilgang 2020	157 783	
		362 750
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2020	745 469	
Avskrevet i år	-248 490	
		496 979
Videoovervåking		
Tilgang 2020	96190	
Avskrevet i år	-32063	
		64127
Varmepumpe		
Tilgang 2016	2 559 510	
Tilgang 2017	341 249	
Avskrevet tidligere	-1 126 029	
Avskrevet i år	-290 026	
		1 774 729
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2019	1 174 752	
Tilgang 2020	6 875	
Avskrevet tidligere	-117 475	
Avskrevet i år	-118 163	
		945 989
Sum varige driftsmidler		4 668 927
Sum årets avskrivninger		-1 237 318

NOTE 16

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.

Negativ egenkapital 1/1		-151 082 856
Salg leilighet		3 733 060
Årets resultat		13 973 479
Sum negativ egenkapital		-133 376 317



NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,40 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	36 885 427	
Nedbetalt i år	7 856 514	
		-346 908 059

Handelsbanken

Lånet er annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	- 26 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 289 725	
Nedbetalt i år	899 597	
		-21 810 678

Sum pante- og gjeldsbrevlån		-368 718 737
------------------------------------	--	---------------------

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-22 900	
Opprinnelig 1969		-14 554 200
Sum borettsinnskudd		-14 577 100

NOTE 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-122 574	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-152 755	
Sum skyldige offentlige avgifter		-275 329

NOTE 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-374 060	
Purregebyr	-140	
Sum annen kortsiktig gjeld		-374 200



NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100
Pantelån	368 718 737
Totalt	383 295 837

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.20 følgende bokførte verdi:

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport, årsresultatregnskapet og balansen for 2020 ble gjennomgått og godkjent av generalforsamlingen.

B. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat på kr 13 973 479,- 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 2021.

Skriv fra oss ble utdelt i samtlige postkasser den 22. januar 2021. I skrivet oppfordret vi mulige kandidater til tillitsverv om å melde sin interesse innen 28. februar 2021.

Valgkomiteen har ikke hatt så mange fysiske møter på grunn av smittesituasjonen med Corona-bakterien, men vi har intervjuet på telefon samtlige sittende styremedlemmer. I tillegg har vi gjennomført samtaler på telefon med de kandidater som har meldt sin interesse.

Vi sluttførte vårt arbeid i valgkomiteen med å skrive valgkomiteens innstilling den 17. mars 2021 og har lagt fram vår innstilling til årets generalforsamling som er berammet til den 27. april 2021.

Oslo, 17. mars 2021

Kjersti E. Haraldsen /s/

Tove M. Gaard /s/

Ragni S. Arnesen /s/

Björg Imsland /s/

Linda Jølsen /s/

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.



3. GODT- GJØRELSER

A. STYRET

Forslag til vedtak:

Styrets honorar foreslås øket til kr. 370 000.
Honorar til 1. og 2 varamedlem foreslås øket til kr. 28 000.

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

B. ANDRE GODTGJØRELSER

Forslag til vedtak:

Honorar til medlemmer av valgkomiteen foreslås endret til kr. 6 700.



4 . VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer

A. Leder for 2 år, ikke på valg

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5

Styremedlem, ikke på valg

Kristin Skavåsen, Nåkkves v 3

Mette Hatten, tidligere beboer

B. Styremedlem for 2 år, foreslås

Ingunn Vegger, Nåkkves v 1

Daghild Trodal, Nåkkves v 3

C. Som varamedlem for 1 år, foreslås

Grete Haraldseid, Nåkkves v 3

Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5

Kristin Skavåsen, Nåkkves v 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Grete Haraldseid, 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

Linda Glomseth Jølsen, Nåkkves v 5

Björg Imsland, Nåkkves v 3

Oslo, 17.03.21

Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/
Björg Imsland /s/

Kjersti E. Haraldsen /s/
Linda Jølsen/s/

Tove M. Gaard /s/



5. INNKOMNE FORSLAG

A. ENDRING AV BORETTSLAGETS VEDTEKTER – VARSEL OM INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Endring av borettslagets vedtekter 12.3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

Det foreslås å endre borettslagets vedtekt 12.3 (1) fra teksten:

"Dato for generalforsamlingen skal varsles i god tid, senest i januar og med frist for innlevering av forslag til generalforsamlingen. Varselet sendes ut i form av rundskriv."

til teksten:

"Dato for generalforsamlingen skal varsles i god tid, senest i januar. Frist for innlevering av forslag til generalforsamlingen settes til 15. februar hvert år. Varselet sendes ut i form av rundskriv."

Hensikten er å sette en fast dato for når forslag må være styret i hende. Dette gir forutsigbarhet for beboere og styret.

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 12.3 (1) i henhold til teksten over.

B. ENDRING AV PARKERINGSREGLER – LADESTASJONER UTE

Beboere som bor i 1-roms leilighet kan parkere ute hele døgnet med 1 kjøretøy. Dersom man velger å leie plass inne i garasjeanlegget for sine kjøretøy, må disse følge parkeringsreglene for den nye plassen. Det er da kun mulig å benytte ladestasjonene ute mellom kl. 08 og 16. Dette betyr at det er vanskelig å kunne lade kjøretøyene da en er på jobb i tidsrommet. Siden jeg leier plass i garasjeanlegget, vil det ikke være aktuelt å etablere ladestasjon på plassen.

Mitt forslag er derfor at det etableres en mulighet for at de som leier plasser inne i garasjeanlegget kan få benytte ladestasjonene på plassene ute hele døgnet i ett tidsrom på 5 timer for lading av el- / hybrid-bil. Siden borettslaget benytter ett digitalt system for registrering av kjøretøyer burde det være mulig å lage en profil som dekker dette behovet. Det er ikke snakk om at forslaget går ut på å tilegne seg flere plasser for å slippe å leie garasjeplasser, da lading skjer over en gitt periode og en da må flytte bilen tilbake inn i garasjeanlegget før perioden utløper.

Forslag til vedtak:

Det opprettes en profil på parkeringssystemet slik at det er mulig for oss i 1-roms leiligheter som leier plass i garasjeanlegg, å benytte ladestasjoner ute hele døgnet med en tidsbegrensning på minimum 5 timer pr. døgn.

Tilføyde husordensreglene som omhandler parkering med følgende tekst:

Beboere med 1-roms leilighet, som leier plass i garasjeanlegg, gis tilgang til å benytte ladestasjoner på uteparkeringen hele døgnet med en tidsperiode på 5 inntil timer. Perioden er sammenhengende og kan ikke deles opp.

Hans Christian Tollefsen
L. 11058

STYRETS INNSTILLING

Styret går imot forslaget. Det er i dag etablert 12 ladestasjoner på gjesteparkeringens totale 100 plasser. Disse skal dekke behovet for lading og parkering for alle 1-roms leiligheter, totalt 273 enheter, og gjester som besøker borettslaget. Ved å overføre bruken av disse plassene til de som benytter plass i garasjeanlegget, vil en redusere en allerede lav mulighet for disse til å lade og parkere sitt kjøretøy.

C. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE – INNFØRING AV PUNKT 19 TAKTERRASSER

Styret foreslår å legge til ett punkt 19 som beskriver ordensregler for bruken av takterrassene.

Da takterrassene var ferdig rehabilitert ble det innført regler for bruk av disse fra styret. Reglene er i dag slått opp som oppslag på takterrassene og er således lette å se for beboerne. Reglene er tydelige, men det er flere som bryter disse (eks. røyking, forsøpling, åpen flamme, mm). Styret ønsker derfor at reglene blir innlemmet som en del av husordensreglene slik at en lettere kan følge opp overtredelser. Styret foreslår derfor at følgende blir tilført husordensreglene:

19. Takterrasser

ORDENSREGLER FOR BRUK AV TAKTERRASSE

Taktterrassen er for alle – vis hensyn.

1. Grilling og bruk av åpen flamme er ikke lov
På grunn av brannfare, søl og søppel tillates ikke bruk av noen form for grill, bruk av åpen flamme som lys og fakler eller stjerneskudd og fyrverkeri.
2. Møbler
Benytt fortrinnsvis de fastmonterte møblene. Bringer du selv med deg stoler etc. må dette fjernes når du forlater takterrassen. På grunn av vind og stor fare at parasoller vil blåse ned fra takterrassen, er det ikke tillatt å bruke dette.
3. Søppel mm
Ta med deg alt du har tatt med opp på takterrassen – ingen ting skal ligge igjen.
4. Røyking
Det er ikke tillatt å røyke på takterrassene.
5. Skader og hærverk
Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til driftskontoret hvis du ser noe som ikke er i orden.
6. Taktterrassene er åpen i tidsrommet 07:00 – 23:00
Høylytt festing mv. er ikke tillatt. Vi viser til husordensreglenes punkt 4 om ro etter kl. 22:00.
7. Det er strengt forbudt å bevege seg utenfor det innglassede området. Overtredelse medfører automatisk utestengelse i 3 måneder. Gjentakelse kan resultere i lengre tids utestengelse, denne fastsettes av styret.

BRUDD PÅ REGLENE KAN MEDFØRE UTESTENGELSE FRA TAKTERRASSEN.

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

Forslag til vedtak:

Styret ber om at generalforsamlingen fatter vedtak om at husordensreglene utvides med punkt 19. Takterrasser med de beskrivelser som følger over.

D. ENDRING AV VEDTAK – AVVIKLING AV ÅPEN PROTOKOLL

Endring av vedtak om åpen protokoll fattet av generalforsamlingen 23. april 2008 – avvikling av åpen protokoll

Generalforsamlingen vedtok den 23. april 2008 om at styret skal føre åpen protokoll fra sine møter som legges ut for innsyn til beboerne. Hensikten var som forslagstilleren skrev i sitt forslag: "Åpen protokoll er nødvendig for å gi beboerne innsikt i styrets arbeid og hvordan våre tillitsvalgte stiller seg til de forskjellige sakene."

Protokoll fra styremøtene er styrets dokument og er ikke ett offentlig dokument. Så lenge protokollen inneholder hvilke saker som ble behandlet og hvilke vedtak som er fattet, bestemmer styret hva som skal fremgå i protokollen. Eksempelvis i hvilken grad saksforhold og synspunkter skal refereres i tillegg til vedtaket. I forhold til sak som behandles vil det også være flere forhold til protokollføringen som kommer i konflikt med åpen protokoll, herunder konfidensiell informasjon, konkurranseutsatt informasjon og personlige forhold. Åpen protokoll vil derfor i stor grad gi liten eller ingen reell informasjon til beboerne. Styret har tidligere erfart at åpen protokoll har blitt benyttet av leverandører/tilbydere for å finne informasjon i tilbudsfasen i prosjektene og derav få fortrinn i prissetting. Det er derfor blitt høyst nødvendig å skjerme mye av informasjonen i åpen protokoll.

Styret benytter i dag Styrerommet, et digitalt verktøy hos OBOS, for å planlegge og opprette styremøter, legge in saker, behandle saker, føre protokoll og signere styremøtene. Ett system som muliggjør fullt innsyn og endring av saker til enhver tid av styremedlemmene frem til styremøtet avholdes. Alt dette gjøres digitalt og det er her ikke mulig å ta ut en åpen protokoll som er redigert. Åpen protokoll må derfor føres manuelt inn i eget dokument, redigeres og deretter legges ut på våre hjemmesider for innsyn. Arbeidet er tidkrevende. Hvor mange som reelt leser åpen protokoll vet vi ikke, men styret har en oppfatning om at dette er svært begrenset.

Åpen protokoll er ment for innsikt i styrets arbeid, men som beskrevet over, så gir åpen protokoll liten eller ingen reell informasjon om styrets arbeid da denne må redigeres. Styret er derfor av den oppfatning om at det er bedre at det informeres om styrets arbeid via rundskriv. Her kan relevant informasjon som ikke er taushetsbelagt legges inn og deles med beboerne. Styret er av den oppfatning at det er flere beboere som leser rundskrivene og derav vil informasjon om styrearbeidet treffe flere. Ved å informere om styrets arbeid gjennom rundskriv vil informasjonen bli mer relevant og man griper således ikke inn i styrets protokollføring, noe det er ikke er grunnlag for i henhold til borettslagsloven.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å avvikle ordningen med åpen protokoll og ber styret i stedet informere om virksomheten via rundskriv og digitale plattformer.



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 ANDRE DRIFTSTJENESTER

Nøkler, post- og inngangsbrikker, 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, bestiller håndverker for reparasjon 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.

BRUKSOVERLATING

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

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Borettslaget har fremforhandlet en kraftavtale med Hafslund Strøm AS. Avtalen gjelder 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.

TV/-INTERNETTJENESTER

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

VIBBO

Informasjon om boligselskapet og ditt boforhold får du ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Dette er også en fin kanal for å kommunisere med driftskontoret og andre andelseiere.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

historisk oversikt

2020	Rehabiliterert kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabiliterert 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 fortausbelysning.
2018	Skiftet ut alle horisontale soilrør (ikke utleielokaler) og tettet taket i varmesentralen.
2017	Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, og rehabilitering av takterrasse.
2016-2017	Rehabiliterert skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmpumper 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	Bepplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo kommune.
2010-2013	Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmpumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
2010-2012	Lagt membran på garasjetakene og tilbakeinstallert uteområdene på disse.
2010-2011	Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008-2013	Rehabilitering av fasader og bad. Skiftet soil- og tilførselsrør, kjøkken og bad.
2007	Membran Nåkkves vei 5.
2006	Rehabilitering av bad (28 stk).
2005-2006	Omtrekking 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	Omtrekking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabiliterert 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 — stjernene installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisrepper.
1998	Takomteking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.



1997	Montering av ekspansjonstanker.
1996	Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskifting av fordampere i kjølerommene.
1994	Utskifting av fordelingsentraler, 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, garasjeanlegget asfaltert.



FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

De viktigste oppgavene er:

- **Innkrevning av felleskostnader**
Effektiv innkrevning 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.

