



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		52 196 464	49 544 912
Sum inntekter		52 196 464	49 544 912
Kostnader			
Lønnskostnad		5 015 901	5 162 667
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 298 083	1 164 504
Annen driftskostnad		32 829 192	23 119 451
Sum kostnader		39 143 177	29 446 622
Driftsresultat		13 053 287	20 098 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 599	28 418
Sum finansinntekter		52 599	28 418
Annen finanskostnad		8 080 588	4 748 812
Sum finanskostnader		8 080 588	4 748 812
Netto finans		-8 027 989	-4 720 394
Ordinært resultat før skattekostnad		5 025 298	15 377 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 025 298	15 377 896
Årsresultat		5 025 298	15 377 896
Totalresultat		5 025 298	15 377 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 025 298	15 377 896
Sum overføringer og disponeringer		5 025 298	15 377 896



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		14 626 670	15 762 690
Sum varige driftsmidler		246 531 001	247 667 021
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		222 659	
Sum finansielle anleggsmidler		222 659	0
Sum anleggsmidler		246 753 660	247 667 021
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		106 171	988 140
Andre fordringer		637 371	731 060
Sum fordringer		743 542	1 719 200
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 759 922	10 271 296
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 759 922	10 271 296
Sum omløpsmidler		7 503 464	11 990 495
SUM EIENDELER		254 257 124	259 657 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		112 973 122	117 998 421
Sum opptjent egenkapital		-112 973 122	-117 998 421
Sum egenkapital		-112 891 222	-117 916 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		350 178 460	358 921 289
Øvrig langsiktig gjeld		14 796 659	14 577 100
Sum annen langsiktig gjeld		364 975 119	373 498 389
Sum langsiktig gjeld		364 975 119	373 498 389
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 924	28 516
Leverandørgjeld		1 341 056	3 294 067
Skyldige offentlige avgifter		346 608	334 515
Annen kortsiktig gjeld		417 640	418 550
Sum kortsiktig gjeld		2 173 227	4 075 649
Sum gjeld		367 148 347	377 574 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		254 257 124	259 657 517



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 457615

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		52 196 464	49 544 912
Sum inntekter		52 196 464	49 544 912
Kostnader			
Lønnskostnad		5 015 901	5 162 667
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 298 083	1 164 504
Annen driftskostnad		32 829 192	23 119 451
Sum kostnader		39 143 177	29 446 622
Driftsresultat		13 053 287	20 098 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		52 599	28 418
Sum finansinntekter		52 599	28 418
Annen finanskostnad		8 080 588	4 748 812
Sum finanskostnader		8 080 588	4 748 812
Netto finans		-8 027 989	-4 720 394
Ordinært resultat før skattekostnad		5 025 298	15 377 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 025 298	15 377 896
Årsresultat		5 025 298	15 377 896
Totalresultat		5 025 298	15 377 896
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 025 298	15 377 896
Sum overføringer og disponeringer		5 025 298	15 377 896



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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

14 626 670

15 762 690

Sum varige driftsmidler

246 531 001

247 667 021

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

222 659

Sum finansielle

anleggsmidler

222 659

0

Sum anleggsmidler

246 753 660

247 667 021

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

106 171

988 140

Andre fordringer

637 371

731 060

Sum fordringer

743 542

1 719 200

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

6 759 922

10 271 296

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

6 759 922

10 271 296

Sum omløpsmidler

7 503 464

11 990 495

SUM EIENDELER

254 257 124

259 657 517

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	112 973 122	117 998 421
Sum opptjent egenkapital	-112 973 122	-117 998 421
Sum egenkapital	-112 891 222	-117 916 521
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	350 178 460	358 921 289
Øvrig langsiktig gjeld	14 796 659	14 577 100
Sum annen langsiktig gjeld	364 975 119	373 498 389
Sum langsiktig gjeld	364 975 119	373 498 389
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 924	28 516
Leverandørgjeld	1 341 056	3 294 067
Skyldige offentlige avgifter	346 608	334 515
Annen kortsiktig gjeld	417 640	418 550
Sum kortsiktig gjeld	2 173 227	4 075 649
Sum gjeld	367 148 347	377 574 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	254 257 124	259 657 517



Organisasjonsnr: 950 266 376
TVEITA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



23

TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2023



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
TORS DAG 25. MAI
KL. 18.00 I HAUGERUD KIRKE**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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.



1. INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tveita borettslag avholdes
Torsdag 25. mai – 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 2022
 - 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
5. Innkomne forslag
 - A. Varmekabler (snøsmelteanlegg)
 - B. Forbud mot opphold barnehagens område
 - C. Forslag til endring av husordensregler – ro i boligen

Oslo, 21.03.2023
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Grete Haraldseid /s/

Daglig leder
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 2022

A. TVEITA BORETTSLAG ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets
tillitsvalgte vært:

STYRET



Leder
Trond S. Andersen
Nåkkves v 5
Valgperiode
2022-2024



Styremedlem
Ingunn Vegger
Nåkkves v 1
Valgperiode
2021-2023



Styremedlem
Daghild Trodal
Nåkkves v 3
Valgperiode
2021-2023



Styremedlem
Lasse B Kristensen
Nåkkves v 1
Valgperiode
2022-2024



Styremedlem
Grete Haraldseid
Nåkkves v 3
Valgperiode
2022-2024

Varamedlem
Linda G. Jølsen, Nåkkves v 5 (2022-2023)

Varamedlem
Daniel Bjønnes, Gladengv 5C (2022-2023)

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLING I OBOS

Trond S Andersen, *delegert 2022-2023*

Ingunn Vegger, *delegert 2022-2023*

Daghild Trodal, *varadelegert 2022-2023*

VALGKOMITEEN (2022-2023)

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1

Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1

Tove M. Gaard, Nåkkves v 1

Björg Imsland, Nåkkves v 3

STYRETS MEDLEMMER
BESTÅR I DAG AV TO
MENN OG TRE 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 informasjonsskjermene og på borettslagets hjemmeside www.tveitaborettslag.no (vibbo).

Vibbo - informasjon på nett
Logg deg inn for å komme i kontakt med styret, finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Få oversikt over din bolig og felleskostnader.

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.



KIM ANDRÉ SOLBERG

Vaktmester

Ansatt 2022
Hovedansvar vaktmesteroppgaver og vedlikehold.



PER JOHANSEN

Vaktmester Nåkkves v 1

Ansatt 2013–2022
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.

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PwC AS.

VIRKSOMHETEN I STYRET 2022

Det ble avholdt 10 styremøter og behandlet 53 saker i styreperioden. De viktigste og prioriterte sakene i perioden var:

- Økonomi
- Drift
- Beboerhenvendelser
- Prosjekter
- Personal



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 2022.

ØKONOMI

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

PROSJEKTER

Det ble i 2022 skiftet tekking på tak i Nåkkves vei 1 og 3, samt skiftet terrassebord og montert nye dører ut til takene. I inngangspartiene ble alle glassfeltene skiftet ut til nye aluminiumsvinduer med 3-lags energiglass. Innvendige flater ble malt opp i Nåkkves vei 3 og arbeidet med maling av innvendige flater i Nåkkves vei 5 ble påstartet.

INTERNKONTROLL

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

PERSONAL

Engasjementet til vaktmester Kim André Solberg gikk ut 30. september 2022. Kim André tok over etter at Per Johansen gikk av med pensjon og ble tilsatt i 100 % fast stilling fra 1. oktober 2022. Det var, dessverre, også i 2022 langtidsfravær på to personalet.

GENERELT

Året 2022 startet dessverre med langtidsfravær på to ansatte. Selv med disse borte, vil vi si at det har blitt gjennomført en god drift. De resterende ansatte fikk derfor til tider en stor arbeidsbelastning. For å unngå å ta inn vikarer ble noe arbeid/vedlikehold utsatt.

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.

ANNET/ARBEIDSMILJØ

Det har i driftsåret 2022 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.



SOLGTE ANDELER

Oversikt over solgte andeler 2020, 2021 og 2022

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld
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 %	10,70 %
2022	3225	3540	3687	4168	5041	5613
Endring i kr	53	48	153	142	225	206
Endring i %	1,67 %	1,37 %	4,32 %	3,52 %	4,67 %	3,80 %

Tall i tusen

Antall omsatte leiligheter	2020	2021	2022
1-roms	22	26	31
2-roms	29	43	32
3-roms	9	8	3
Totalt	60	77	66



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2022

Trond S. Andersen, Styreleder

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Driftsinntektene er kr 1 404 464 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Miljø tilskudd fra OBOS – kr. 658 480, utfakturering av energi til Vassenga FUS barnehage – kr. 163 989 og inntekter fra ladeanlegg – kr. 281 185.

KOSTNADER

Driftskostnadene er kr 2 929 177 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold og høye energikostnader. Finanskostnader er kr 2 797 588 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

RESULTAT

Årets resultat var på kr. 5 025 298 og vises i resultatregnskapet. Resultatet foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.22 kr. 5 330 237,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningen for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2023

Trond S. Andersen, Styreleder

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 585 000 til ordinært vedlikehold. Kostnadene er planlagt brukt til rehabilitering av vaskerommene i Nåkkves vei 5 og utvendige flater i alle hovedinngangene til blokkene.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiergebyret reduseres med 40 %.

Eiendomsskatten følger egne satser.

ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil øke i forhold til kostnadsnivået i 2022 og har derfor økt posten med kr 1 000 000,-.

FORSIKRING

Premien står uendret fra 2022 da skadestatistikken til borettslag har vært god og vi har derfor klart å holde prisnivået.

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 oppjustering av rentene i budsjettet, men det er nå kommet signaler at en må forvente flere renteøkninger i 2023 enn det som er lagt til grunn. Dette vil gjøre at posten vil kunne bli overskredet i 2023

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførerhonorar har økt med 4,2% fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. april 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP 2022

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR 01.01		7 914 847	13 428 162	7 914 847	5 330 237
B. endring i disp. midler:					
Årets resultat (se res. regnskapet)		5 025 297	15 377 896	9 355 000	8 093 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 298 083	1 164 504	1 400 000	1 570 000
Fradrag kjøpesum anl. midler	15	-162 063	-12 258 267	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-8 742 829	-9 797 448	-9 642 000	-7 140 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 584 610	-5 513 315	1 113 000	2 523 000
C. DISP. MIDLER PR 31.12		5 330 237	7 914 846	9 027 847	7 853 237
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER					
Omløpsmidler		7 503 464	11 990 4695		
Kortsiktig gjeld		-2 173 227	-4 075 649		
C. DISP MIDLER PR 31.12		5 330 237	7 914 846		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	50 591 360	48 880 368	50 355 000	54 030 000
Antenneanlegg		393 568	365 841	386 000	424 000
Andre inntekter	3	1 211 536	298 704	51 000	755 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		52 196 464	49 544 912	50 792 000	55 209 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-4 547 101	-4 703 167	-5 115 000	-4 631 000
Styrehonorar	5	-441 000	-426 000	-445 000	-463 000
Avskrivninger	15	-1 298 083	-1 164 504	-1 400 000	-1 570 000
Revisjonshonorar	6	-34 925	-20 520	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-27 800	-33 500	-34 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-488 190	-476 285	-490 000	-510 000
Konsolenthonorar	7	-237 556	-262 983	-250 000	-350 000
Kontigenter		-163 800	-163 800	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-13 534 355	-4 341 143	-11 256 000	-6 585 000
Forsikringer		-2 319 893	-2 302 467	-2 565 000	-2 565 000
Kommunale avgifter	9	-4 499 699	-4 252 093	-4 435 000	-5 138 000
Energi/fyring	10	-6 832 349	-6 686 705	-5 500 000	-6 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 474 785	-2 271 107	-2 422 000	-2 549 000
Andre driftskostnader	11	-2 243 641	-2 342 348	-2 112 000	-2 108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-39 143 177	-29 446 622	-36 214 000	-33 187 000
DRIFTSRESULTAT		13 053 287	20 098 290	14 578 000	22 022 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	12	52 599	28 418	60 000	100 000
Finanskostnader	13	-8 080 588	-4 748 812	-5 283 000	-14 029 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 027 989	-4 720 394	-5 223 000	-13 929 000
ÅRSRESULTAT		5 025 298	15 377 896	9 355 000	8 093 000
Overføringer					
Reduksjon udekket tap		5 025 298	15 377 896		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	230 796 424	230 796 424
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	15	14 626 670	15 762 690
Miljøbankkonto. øremerket		222 659	0
SUM ANLEGGSMIDLER		246 753 660	247 667 021
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		106 171	988 140
Forskuddsbetalte kostnader		637 371	604 344
Andre kortsiktige fordringer		0	126 716
Driftskontor OBOS-banken		1 530 132	2 074 941
Skattetrekkkonto OBOS-banken		165 556	157 385
Sparekonto OBOS-banken		5 057 570	8 028 345
Innestående i andre banker		6 664	10 624
SUM OMLØPSMIDLER		7 503 464	11 990 495
SUM EIENDELER		254 257 124	259 657 517
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 819*100		81 900	81 900
Udekket tap	16	-112 973 122	-117 998 421
SUM EGENKAPITAL		-112 891 222	-117 916 521
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	350 178 460	358 921 289
Borettsinnskudd	18	14 577 100	14 577 100
Avsetning bomiljøtak	19	219 559	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		364 975 119	373 498 389
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 341 056	3 294 067
Skyldige offentlige avgifter	20	346 608	334 515
Påløpte renter		67 924	28 516
Annen kortsiktig gjeld	21	417 640	418 550
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 173 227	4 075 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		254 257 124	259 657 517
Pantstillelse	22	446 781 300	446 781 300
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.03.2023
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Grete Haraldseid /s/

Daglig leder
Ole Morten Øversjøen /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektføres 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 tableringspunktet. 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 vedrifforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives linært 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	48 146 976
Forretningslokale	2 377 978
Nedbetaling	49 256
Etterslep leieregulering	17 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	50 591 360

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vipps	55 634
Diverse	565
Energiavregning	163 989
Lading kjøretøy	281 184
Lokalleie	35 000
Miljøfond	658 480
Nedbetaling	16 069
Nøkler	615
SUM ANDRE INNTEKTER	1 211 536



NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 219 353
Overtid	-362 929
Påløpte feriepenger	-412 522
Fri bil, tlf etc	-13 517
Naturalytelser speilkonto	13 517
Arbeidsgiveravgift	-586 021
Pensjonskostnader innskudd	-250 171
AFP-pensjon	-70 130
O/U premie (ikke arb.giveravg.)	-2 586
Yrkesskadeforsikring	-11 687
Refusjon sykepenger	547 773
Gaver til ansatte	-10 973
Kantinekostnader	-88 311
Personalopplæring, kurs	-42 665
Arbeidsklær	-37 526
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 547 101

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 441 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 23 241, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 34 925.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 906
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-17 533
Andre konsulenthonorarer	-199 117
SUM KONSULENTHONORAR	-237 556

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse Tak og fasadeforvaltning AS	-162 500
Takarbeid System Tak AS	-5 105 450



SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 267 950
Drift/vedlikehold bygninger	-2 725 050
Drift/vedlikehold VVS	-229 224
Drift/vedlikehold elektro	-348 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-426 634
Drift/vedlikehold heisanlegg	-462 630
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 908 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 222
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-288 475
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-295 658
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 167
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-180 182
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 839
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 750
Erstatning v/vannskader	-114 286
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 534 355

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 044 376
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-454 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 499 699

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 338 824
Olje/Biomasse	-493 525
SUM ENERGI/FYRING	-6 832 349

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-319 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 357
Diverse leiekostnader/leasing	-353 170
Verktøy og redskaper	-16 566
Telefon-/kontormaskiner	-42 455
Driftsmateriell	-98 904



Vakthold	-2 438
Renhold ved firmaer	-946 171
Andre fremmede tjenester	-60 632
Kontor- og datarekvisita	-64 172
Trykksaker	-46 882
Aviser, tidsskrift, faglitteratur	-6 296
Andre kostnader tillitsvalgte	-23 241
Andre kontorkostnader	-39 256
Telefon/bredbånd	-9 261
Telefon, annet	-61 030
Porto	-1 858
Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 282
Vedlikehold biler/maskiner osc.	-81 861
Reisekostnader	-6 695
Kontigenter	-3 150
Bank- og kortgebyr	-5 699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 243 641

NOTE 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 211
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 369
Renter i Handelsbanken	19
SUM FINANSINTEKTER	52 599

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-464 544
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-7 615 624
Renter på leverandørgjeld	-420
SUM FINANSKOSTNADER	-8 080 588

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



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	-66 037		
Avskrevet i år	-22 012		
			66 042
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2011	110 870		
Avskrevet tidligere	-110 869		
			1
Hako arbeidsmaskin			
Tilgang 2019	250 000		
Avskrevet tidligere	-107 142		
Avskrevet i år	-35 714		
			107 144
Høytrykksvasker			
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	-17 166		
Avskrevet i år	-8 583		
			17 166
Malersprøyte			
Tilgang 2013	26 546		
Avskrevet tidligere	-26 545		
			1



Pick-up VW	
Tilgang 2019	556 890
Avskrevet tidligere	-238 665
Avskrevet i år	-79 555
	238 670
Plog til traktor	
Tilgang 2019	137 500
Avskrevet tidligere	-58 926
Avskrevet i år	-19 642
	58 932
Safe	
Tilgang 1992	16 950
Avskrevet tidligere	-16 949
	1
Sandsilo	
Kostpris	18 600
Tilgang 2021	94 238
Avskrevet tidligere	-37 447
Avskrevet i år	-18 847
	56 544
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	-12 619
Avskrevet i år	-4 206
	4 208



Vann- og støvsuger	
Tilgang 2011	25 162
Avskrevet tidligere	-25 161
	1
Avfallskomprimator	
Tilgang 2017	332 401
Avskrevet tidligere	-332 400
	1
Kontormøbler	
Tilgang 2020	71 411
Avskrevet tidligere	-28 564
Avskrevet i år	-14 282
	28 565
Møbler takterrasse	
Tilgang 2018	449 250
Avskrevet tidligere	-359 400
Avskrevet i år	-89 849
	1
TV-overvåking	
Tilgang 2010	384 573
Tilgang 2011	126 429
Tilgang 2014	226 175
Tilgang 2018	332 420
Avskrevet tidligere	-1 013 717
Avskrevet i år	-55 879
	1
Portåpner	
Tilgang 2010	392 820
Tilgang 2011	624 419
Avskrevet tidligere	-1 017 239
	1
TV-skjerm	
Tilgang 2020	20 989
Avskrevet tidligere	-13 992
Avskrevet i år	-6 996
	1
Teknisk anlegg	
Tilgang 2011	130 128
Avskrevet tidligere	-130 127
	1



Garasjeanlegg		
Tilgang 2019	204 967	
Tilgang 2020	157 783	
Tilgang 2021	12 164 029	
Tilgang 2022	162 063	
Avskrevet i år	-253 777	
		12 435 065
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2020	745 469	
Avskrevet tidligere	-496 979	
Avskrevet i år	-248 489	
		1
TV-overvåking		
Tilgang 2020	96 190	
Avskrevet tidligere	-64 126	
Avskrevet i år	-32 063	
		1
Varmepumpe		
Tilgang 2016	2 559 510	
Tilgang 2017	341 249	
Avskrevet tidligere	-1 706 081	
Avskrevet i år	-290 026	
		904 651
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2019	1 174 752	
Tilgang 2020	6 875	
Avskrevet tidligere	-353 801	
Avskrevet i år	-118 163	
		709 663
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		14 626 670
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 298 083

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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



NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.22 var 3,54 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000
Nedbetalt tidligere	53 569 072
Nedbetalt i år	7 835 040
	-330 245 888

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.22 var 3,54 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-26 000 000
Nedbetalt tidligere	5 159 639
Nedbetalt i år	907 789
	-19 932 572

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-350 178 460**

NOTE 18

BORETTINNSKUDD

Økt 2007	-22 900
Økt 2020	-22 900
Opprinnelig 1969	-14 531 300
SUM BORETTINNSKUDD	-14 577 100

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-219 559
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-219 559

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-168 192
Skyldig arbeidsgiveravgift	-178 416
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-346 608

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-412 522
Lønn	-5 118
SUM KORTSIKTIG GJELD	-417 640



NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100
Pantelån	350 178 460
TOTALT	364 755 560

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	230 796 424
Tomt	1 107 907
TOTALT	231 904 331
AKSJEKAPITAL	



B. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat på kr 5 025 298,- 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 2023. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser medio januar med svarfrist 6. februar 2023. Det kom inn tolv interesserte.

Samtlige interesserte ble kontaktet og innkalt til intervju. I tillegg ble alle, både sittende og de som stod på valg av styremedlemmer og varamedlemmer kontaktet.

Vi slutførte vårt arbeid i valgkomiteen den 1. mars 2023 med å skrive valgkomiteens innstilling til årets generalforsamling som er berammet til den 25. mai 2023. I tillegg er alle kandidatene blitt kontaktet pr telefon om vår beslutning om hvor de står.

Oslo, 01.03. 2023

Valgkomiteen i Tveita borettslag

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.



3. GODT- GJØRELSER

A. STYRET HONORAR

Forslag til vedtak:

Styrets honorar foreslås øket til kr. 420 000.
Honorar til 1. og 2 varamedlem foreslås øket til kr. 33 500.

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

B. ANDRE GODTGJØRELSER

Valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Honorar til valgkomiteen foreslås endret til kr. 7300.



4. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

Leder for 2 år, ikke på valg

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5

Styremedlem, ikke på valg

Grete Haraldseid, Nåkkves v 3

Lasse Kristensen, Nåkkves v 1

A. Styremedlem for 2 år, foreslås

Daghild Trodal, Nåkkves v 3

Ingunn Vegger, Nåkkves v 1

B. Som varamedlem for 1 år, foreslås

Anne Wenche Korrell, Nåkkves v 1

Victor Varasteh, Nåkkves v 1

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5

Daghild Trodal, Nåkkves v 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Ingunn Vegger, Nåkkves v 1

D. Som valgkomité foreslås

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1

Kjersti Haraldsen, Nåkkves v 1

Bjørg Imsland, Nåkkves v 3

Oslo, 22.02.2023

Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/

Kjersti E. Haraldsen /s/

Tove M. Gaard /s/

Bjørg Imsland /s/

5. INNKOMNE 5. FORSLAG

A. VARMEKABLER (SNØSMELTEANLEGG) - PÅ GANGVEI LANGS BARNEHAGEN NED TIL TVEITA SENTER

Har sett i hele vinter at eldre har problemer med å komme seg til Tveita Senter med hjelpemidler som Rullator, Rullestol eller krykker.
De er redde når det blir islagt.

Jeg tror mange hadde satt stor pris på om det hadde blitt lagt varmekabler (snøsmelteanlegg) fra ende på snuplassen ved Nåkkves vei 5 og ned bakken.
Mange eldre har senteret som sin sosiale møteplass.

Flere andre BRL på Tveita har fått lagt slike anlegg og den lengste er vel gangveien i Simon Darres vei.

Blir det for dyrt med hele bredden på veien, kan man jo vurdere å ha en Rullestolbredde.

Mvh
Britt Ruen, leilighet 8005

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede løsning og å innhente pristilbud på snøsmelteanlegg på hele eller deler av gangveien ned langs gjerdet til barnehagen.

STYRETS INNSTILLING

Det er i dag ikke etablert noen form for drenering i forhold til smeltevann i bunnen av fortauet. Dette gjør at det må etableres renne med forgrening mot fordrøyningsmagasin for å håndtere det vann som kommer ved smelting av snøen. Magasinet kan etableres på egen tomt, men vil være et relativt stort tiltak som gir høye kostnader. Entreprisen for dette arbeidet forløper seg til en kostnad på kr. 260 000,- inkl. mva, men er da uten entrepris for elektroarbeider.

Det eksisterer i dag ingen infrastruktur for elektro mot etablering av dette tiltaket og dette må derfor etableres fra varmesentral. Tiltaket krever en installasjon for å håndtere en totaleffekt på 44 kW og dette gir et behov for overbelastningsvern på 4*63A ved 400V. Det må etableres nytt elektroskap for styringer, 15 stk 2 pol jordfeilautomater og releer. Kostnaden for elektroentreprisen forløper seg til kr 265 500,- inkl. mva.

Totalt forløper etableringskostnadene for tiltaket seg til ca. kr. 525 500,- inkl. mva, i tillegg tilkommer kostnader med søknad til Oslo kommune. (Dette forutsetter at det ikke kommer noen oppdukkende problemer ved etablering, eks. kabler, rør og/eller andre installasjoner).

Smelteanlegget vil ha en effekt på 44 000W, eller 44 kW, og med dagens høye priser for strøm kan vi legge til grunn en kostnad på kr. 1,50 pr. kWt.
Dersom vi tenker at smelteanlegget i snitt vil bli aktivert ca. 60 dager i løpet av en vinter vil vi få en årlig driftskostnad for tiltaket på følgende:



*60d * 24t = 1 440 driftstimer, som igjen gir et effektforbruk lik: 1 440t * 44 kW = 63 360 kWt*

63 360 kWt gir oss en driftskostnad lik: 63 360 kWt * 1,50 kr/kWt = kr 95 040.

Tiltaket vil kunne gi en årlig driftskostnad på kr 95 040.

Styret mener at kostnadene med tiltak, etablering og drift, blir for stort og ber generalforsamlingen stemme imot forslaget.



B. FORBUD MOT OPPHOLD – VASSENGA BARNEHAGE

Jeg ønsker at vi skal innføre forbud mot opphold i Vassenga barnehages uteområde på kveldstid. I sommerhalvåret er det mye støy derfra sent på kveldene. Det er utrolig plagsomt for oss som bor rett over. Det kan være barn, ungdom og voksne som oppholder seg der, skriker og hoier til både kl. 22 og 23 på kvelden.

Mvh
Vivian Hartvigsen, leilighet 4003

Forslag til vedtak:

Sette opp skilter på portene om at all lek og opphold er forbudt etter kl. 19 av hensyn til naboene.

STYRETS INNSTILLING

Samfunnet tilrettelegges i stadig større grad for økende inaktivitet – også for barn og unge. Nyere tall viser at norske gutter mellom 11–16 år sitter 40 timer pr uke – utenom skoletid. En enorm underholdningsindustri gjør at barn og unge tilbringer svært mye tid foran skjermen.

Helsedirektoratet har som mål å øke aktivitetsnivået til barn og unge. Dette fordi fysisk aktivitet bidrar til normal vekst og utvikling, og kan forebygge sykdom i voksen alder. Like viktig er aktivitetens betydning for barn og unges psykiske helse; som styrket selvbilde, økt tro på egen mestring, bedre sosial tilpasning og generelt økt trivsel.

Styret er av den oppfatning at det blir feil å innskrenke de muligheter barn og unge har til å aktiveres og sosialiseres i nærområdet. Styret forstår at noen kan oppfatte dette som støy og delvis plagsomt, men mener at dette må være innenfor det beboere må tåle. Styret ønsker heller å oppfordre barn og ungdom til å benytte de tilbud og muligheter som er i nærområdet for å øke aktivitetsnivået.

Styret ber generalforsamlingen stemme imot forslag.

C. FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER – REGLER OM RO I BOLIGEN

Det har i den senere tid skjedd en økning av støy i borettslaget fra leiligheter hvor det foregår omfattende arbeider på kveldstid, til stor sjenanse for naboene. Dette må da være i strid med hovedregelen om "å unngå unødvendig støy"? Enkelte borettslavere later åpenbart til å være så opphengt i klokkeslettet 2100 i dagens husordensregler at de oppfatter dette som en blancofullmakt til å kunne holde på ut over kvelden uten noen som helst begrensninger.

Det ser ut som om vi har å gjøre med manglende forståelse for at tunge, støyende arbeider som eksempelvis bruk av drillbor, ganske enkelt bør henvises til dagtid på hverdager. Det må da være nok av andre typer arbeid som kan utføres på kveldstid, maling, lakkering eller tapetsering bare for å nevne noen? Det kan da ikke være urimlig at folk bør kunne spise sin middag i fred, lese, se fjernsyn eller rett og slett koble av)

Sosialt samvær lider også. Skal det ikke lenger være mulig å ha gjester før kl. 2100 på vanlige hverdager? Bare tanken på at lyden av et drillbor når som helst kan brake løs virker skremmende for alt samvær.

Hva om disse plagene fortsetter å øke i omfang? Når en "driller" endelig en dag blir ferdig med sitt, hva så med neste? Og neste deretter? Hva om vi får to samtidig, eller for den saks skyld tre? Risikerer vi at et svært vellykket og veldrevet borettslag kan bli ubeboelig)

Jeg tillater meg å legge ved et forslag til revisjon av någjeldende husordensregler.

Mvh
Rolf Egil Moe, leilighet 4047.

Forslag til vedtak:

Avsnittet som i dag begynner med "Nødvendig arbeid..." endres til følgende ordlyd:

Nødvendig bygningsmessig arbeid i leilighetene må utføres så hensynsfullt som mulig, og ikke før kl. 0800 eller etter kl. 2100 på vanlige hverdager. Merk at bruk av drillbor eller andre typer av spesielt støyende verktøy, må henvises til dagtid på ukedager fra mandag til fredag fra kl. 1000 til kl. 1530. På lørdager må bruk av slikt verktøy bare utføres etter først å ha innhentet samtykke fra naboer under, over og ved siden, og ikke under noen omstendigheter før kl. 1000 eller etter kl. 1400. For alt arbeid som strekker seg utover to til tre dager gjelder også forutgående meldeplikt til nærmeste naboer, se herunder kravet om samtykke nevnt ovenfor.

STYRETS INNSTILLING

Styret mener at forslaget begrenser den enkelte beboer for mye i forhold til muligheten for å pusse opp boligen selv (hjem fra arbeid osv). Videre vil forslaget føre til at støyen vil måtte foregå over en lengre tidsperiode da tiden innskrenkes. Styret kan heller ikke se at varslingsplikt vil gi noen endring av støy i forbindelse med rehabilitering, men oppfordrer beboere til å varsle nærmeste naboer.

Styret mener at dagens husordenregler ivaretar beboerne tilstrekkelig og ber generalforsamlingen stemme i mot 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 knyttet 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 Factoring AS garanterer for 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. Dersom borettslaget har ansatte, må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet oppfylles. 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.

TV/BREDBÅND

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

2022	Skiftet tekking på tak i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet terrassegulv på takterrasser i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet ut glassfasader i alle inngangspartier til 3-lags energiglass. Skiftet ut varmepumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.
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-bilading, rehabilitering av fortau og -belysning.
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	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	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	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 kabelnett til TV — stjernenett installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisreper.
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 varmtvannsberedere + 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, 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.

