
TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2024



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 ONSDAG 22. MAI KL. 18.00 I HAUGERUD KIRKE

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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
onsdag 22. 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 2023
 - A. Årsrapport og regnskap
 - B. Disponering av årets resultat
 - C. Rapport fra valgkomiteen
3. Godtgjørelser
 - A. Styret
 - B. Andre godtgjørelser
4. Valg av tillitsvalgte
 - A. Valg av styreleder for 2 år
 - B. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D. Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - E. Valg av valgkomité for 1 år
5. Saker til behandling
 - A. Utredning av varmekabler i gangfelt langs barnehage
 - B. Garantering av innskuddsbeløp OBOS.

Oslo, 17.04.2024
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Anne Wenche Korrell /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 2023

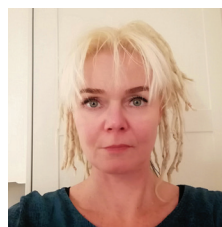
A. TVEITA BORETTSLAG ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets
tillitsvalgte vært:

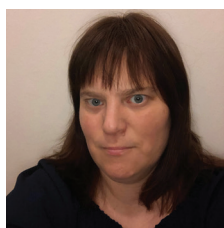
STYRET



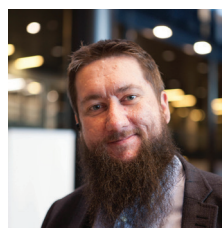
Leder
Trond S. Andersen
Nåkkves v 5
Valgperiode
2022-2024



Styremedlem
Ingunn Vegger
Nåkkves v 1
Valgperiode
2023-2025



Styremedlem
Daghild Trodal
Nåkkves v 3
Valgperiode
2023-2025



Styremedlem
Lasse B Kristensen
Nåkkves v 1
Valgperiode
2022-2024



Styremedlem
Grete Haraldseid
Nåkkves v 3
Valgperiode
2022-2024

Varamedlem
Ann Helen Aakre Tindvik, Nåkkves v 3
(2023-2024)

Varamedlem
Anne Wenche Korrell, Nåkkves v 1
(2023-2024)

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLING I OBOS

Trond S Andersen, *delegert 2023-2024*
Daghild Trodal, *delegert 2023-2024*
Ingunn Vegger, *varadelegert 2023-2024*

VALGKOMITEEN (2023-2024)

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1
Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1
Bjørge 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
(www.vibbo.no/tveita).

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, felleskostnader, og annen nyttig informasjon.

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 Nåkkves v 1

Ansatt 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 (borett), 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. Oppdragsavnsvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS er statsautorisert revisor Berit Alstad.

VIRKSOMHETEN I STYRET 2023

Det ble avholdt 12 styremøter og behandlet 71 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 2023.

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

Prosjektet med maling av innvendige flater ble videreført med ferdigstilling av Nåkkves vei 5 og oppstart i Nåkkves vei 1. Inngangspartiene i alle blokkene ble pusset opp og det ble montert nye digitale skjermer for søk på beboere. Det ble skiftet lys i heissjaktene og montert nye heisalarmer. Dekket utenfor nåkkves vei 5 ble tatt opp og det ble lagt ny membran under da den forrige løsningen ikke holdt tett. Ventilasjonsrørene tilknyttet barnehagen ble isolert i krypkjeller.

INTERNKONTROLL

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

PERSONAL

Det er ingen endringer på personal i borettslaget.

I siste halvdel av 2023 fikk vi dessverre en vaktmester borte med langtidsfravær grunnet skade. Skaden var ikke relatert til driften, og det var i denne perioden en vikar som dekket arbeidsoppgavene.

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.

Det har i driftsåret 2023 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 2021, 2022 og 2023

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld
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 %
2023	2969	3274	3473	3627	4237	4800
Endring i kr	-256	-266	-214	-541	-804	-813
Endring i %	-8,6 %	-8,12 %	-6,16 %	-14,92 %	-18,98 %	-16,94 %

Tall i tusen

Antall omsatte leiligheter	2021	2022	2023
1-roms	26	31	26
2-roms	43	32	35
3-roms	8	3	8
Totalt	77	66	69

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2023

Trond S. Andersen, Styreleder

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 461 194 høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak inntekter fra lading samt andre inntekter, der andre inntekter er tildelte midler på kr 395 173 til Miljøfond fra OBOS.

KOSTNADER

Driftskostnadene er kr 6 184 352 høyere enn budsjettert som skyldes i hovedsak avvik på energi/fyring med kr 3 670 607 og avvik på drift og vedlikehold med kr 2 187 063. Merforbruk på drift og vedlikehold skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet utbedring av membran utenfor inngangspartiet til Nåkkves vei 5 (tak til rom for oljetankene) – kr 1 145 000, pålegg for utbedring lys i heissjakter og utskiftning av heisalarmer kr 477 500, og mer skader på betong i inngangspartiene enn først antatt ved utbedring – kr 228 000.

Finanskostnader er kr 1 294 303 høyere enn budsjettert som skyldes renteøkninger innenfor det siste året.

RESULTAT

Årets resultat var på kr. 1 091 354 og vises i resultatregnskapet. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.23 kr. 482 839,- 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 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2024

Trond S. Andersen, Styreleder

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 537 500 til ordinært vedlikehold. Kostnadene er planlagt brukt til løpende vedlikehold og servicekostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 166 % for feiergebyret.

Eiendomsskatten følger egne satser.

ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge noe lavere enn i 2023.

FORSIKRING

Premieendringen på 2 % fra 1. februar, er en følge av indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken til Tveita borettslag.

LÅN/FINANSKOSTNADER

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførerhonorar har økt med 5,3 % fra 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6,9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 dagligleder (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, 30. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

ÅRSREGNSKAP 2023

Informasjon om årsregnskapet org.nr 950 266 376

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR 01.01	5 330 237	7 914 847	5 330 237	4 82 839
<i>B. endring i disp. midler:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 091 354	5 025 298	8 093 000	8 246 638
Tilbakeføring av avskrivning	15 952 081	1 298 083	1 570 000	1 570 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -458 246	-162 063	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17 -6 430 974	-8 742 829	-7 140 000	- 5 611 000
Innsk. øremerk. bankkto	- 1 613	-3100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-4 847 398	-2 584 610	2 523 000	4 205 638
C. DISP.MIDLER PR 31.12	482 839	5 330 237	7 853 237	4 688 477

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	3 983 836	7 503 464
Kortsiktig gjeld	- 3 500 997	-2 173 227
C. DISP MIDLER PR 31.12	482 839	5 330 237

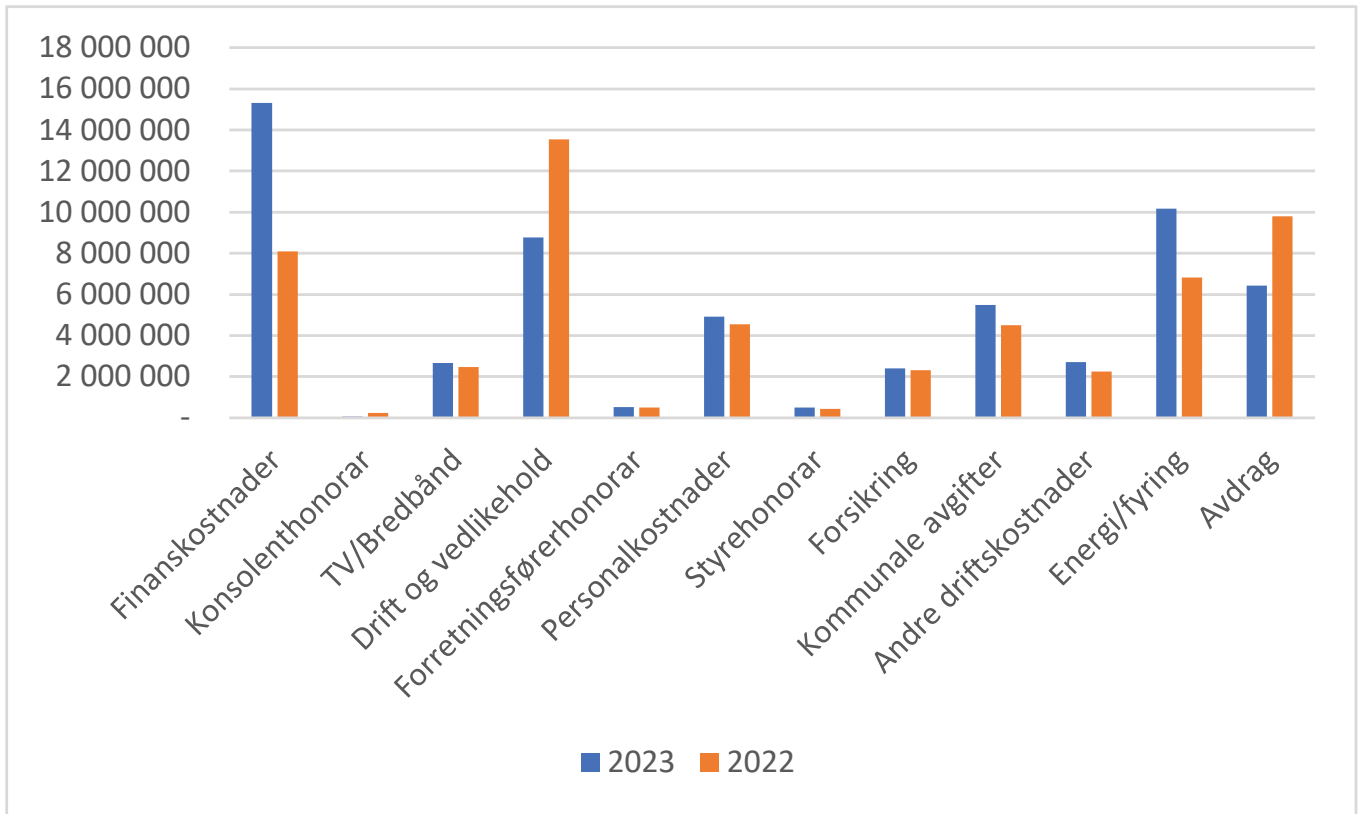
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	54 016 186	50 591 360	54 030 000	57 677 000
Ladeinntekter		655 912	281 185	360 000	360 000
Antenneanlegg		408 537	393 568	424 000	435 400
Andre inntekter	3	589 559	930 351	395 000	218 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		55 670 194	52 196 464	55 209 000	58 690 400
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-4 915 285	-4 547 101	-4 631 000	-4 919 000
Styrehonorar	5	-487 000	-441 000	-463 000	-507 000
Avskrivninger	15	-952 081	-1 298 083	-1 570 000	-1 570 000
Revisjonshonorar	6	-36 625	-34 925	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-29 200	-27 800	-28 000	-30 400
Forretningsførerhonorar		-508 695	-488 190	-510 000	-535 000
Konsolenthonorar	7	-51 096	-237 556	-350 000	-200 000
Kontigenter		-163 800	-163 800	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-8 772 063	-13 534 355	-6 585 000	-2 537 500
Forsikringer		-2 409 340	-2 319 893	-2 565 000	-2 650 000
Kommunale avgifter	9	-5 492 332	-4 449 699	-5 138 000	-6 647 500
Energi/fyring	10	-10 170 607	-6 832 349	-6 500 000	-6 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 665 621	-2 474 785	-2 549 000	-3 181 862
Andre driftskostnader	11	-2 717 607	-2 243 641	-2 108 000	-2 371 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-39 371 352	-39 143 177	-33 187 000	-31 839 762
DRIFTSRESULTAT		16 298 842	13 053 287	22 022 000	26 850 638
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	12	115 815	52 599	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-15 323 303	-8 080 588	-14 029 000	-18 704 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 207 488	-8 027 989	-13 929 000	-18 604 000
ÅRSRESULTAT		1 091 354	5 025 298	8 093 000	8 246 638
Overføringer					
Reduksjon udekket tap		1 091 354	5 025 298		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	230 796 424	230 796 424
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	15	14 132 835	14 626 670
Miljøbankkonto. øremerket		180 327	222 659
SUM ANLEGGSMIDLER		246 217 493	246 753 660
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		189 347	106 171
Forskuddsbetalte kostnader		755 499	637 371
Driftskonto OBOS-banken		884 889	1 530 132
Skattetrekkskonto OBOS-banken		175 446	165 556
Sparekonto OBOS-banken		1 969 028	5 057 570
Innestående i andre banker		9 628	6 664
SUM OMLØPSMIDLER		3 983 836	7 503 464
SUM EIENDELER		250 201 329	254 257 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 819*100		81 900	81 900
Udekket tap	16	-111 881 768	-112 973 122
SUM EGENKAPITAL		-111 799 868	-112 891 222
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	343 747 486	350 178 460
Borettsinnskudd	18	14 577 100	14 577 100
Avsetning bomiljøtak	19	175 614	219 559
SUM LANGSIKTIG GJELD		358 500 200	364 975 119
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 644 052	1 341 056
Skyldige offentlige avgifter	20	348 493	346 608
Påløpte renter		99 640	67 924
Annen kortsiktig gjeld	21	408 813	417 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 500 997	2 173 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		250 201 329	254 257 124

Pantstillelse	22	446 781 300	446 781 300
Garantiansvar		0	0



Kostnadsdiagram 2022/2023

Oslo, 17.04.2024
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Anne Wenche Korrell /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 vedriforringelse. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	51 467 868
Forretningslokaler	2 545 467
Nedbetaling	12 900
Leie	-10 049
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	54 016 186

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vipps	63 904
Diverse	27 035
Energiavregning	103 447
Miljøfond	395 173
SUM ANDRE INNTEKTER	589 559

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 222 959
----------------------------	------------

Overtid	-385 480
Påløpte feriepengar	-435 596
Fri bil, tlf etc	-17 416
Naturalytelser speilkonto	17 416
Arbeidsgiveravgift	-669 438
Pensjonskostnader innskudd	-264 424
AFP-pensjon	-70 844
O/U premie (ikke arb.giveravg.)	-2 688
Refusjon sykepengar	300 801
Gaver til ansatte	-9 468
Kantinekostnader	-84 729
Personalopplæring, kurs	-10 000
Arbeidsklær	-60 461
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 915 285

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 487 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26 672 jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 625.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 000
Tilleggstjenester, OBOS	-10 892
Andre konsulenthonorarer	-12 204
SUM KONSULENTHONORAR	-51 096

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 079 431
Drift/vedlikehold VVS	-536 666
Drift/vedlikehold elektro	-748 924
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 155 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 039 889
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-505 032
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-206 100

Drift/vedlikehold fryseanlegg	-463 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-410 949
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-38 237
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 391 341
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 574
Kostnader leiligheter, lokaler	-118 792
Egenandel forsikring	-25 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 772 063

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 978 683
Feieavgift	-383
Renovasjonsavgift	-513 266
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 492 332

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 944 301
Olje/Biomasse	-1 226 305
SUM ENERGI/FYRING	-10 170 607

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 000
Container	-341 961
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 998
Diverse leiekostnader/leasing	-326 237
Verktøy og redskaper	-51 353
Telefon-/kontormaskiner	-118 738
Driftsmateriell	-104 961
Vakthold	-44 518
Renhold ved firmaer	-1 055 734
Andre fremmede tjenester	-61 724
Kontor- og datarekvisita	-109 140
Trykksaker	-60 530
Aviser, tidsskrift, faglitteratur	-6 974
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 672
Andre kontorkostnader	-28 740

Telefon/bredbånd	-11 723
Telefon, annet	-57 782
Porto	-1 640
Drivstoff biler, maskiner osv.	-141 798
Vedlikehold biler/maskiner osc.	-110 545
Reisekostnader	-7 721
Kontigenter	-3 400
Gaver	-6 718
Bank- og kortgebyr	-6 002
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 717 607

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 042
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 697
Renter i Handelsbanken	47
Andre renteinntekter	6 029
SUM FINANSINNTEKTER	115 815

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-863 688
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-14 459 615
SUM FINANSKOSTNADER	-15 323 303

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./bnr. 140/36. 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	-88 049	
Avskrevet i år	-22 012	
		44 030
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2011	110 870	
Avskrevet tidligere	-110 869	
		1
Hako arbeidsmaskin		
Tilgang 2019	250 000	
Avskrevet tidligere	-142 856	
Avskrevet i år	-35 714	
		71 430
Høytrykksvasker		
Tilgang 2011	28 911	
Tilgang 2023	32 181	
Avskrevet tidligere	-28 910	
Avskrevet i år	-10 727	
		21 455
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	-25 749	
Avskrevet i år	-8 583	
		8 583
Malersprøyte		
Tilgang 2013	26 546	

Avskrevet tidligere	-26 545	
		1
Pick-up		
Tilgang 2019	556 890	
Avskrevet tidligere	-318 220	
Avskrevet i år	-79 555	
		159 115
Plog til traktor		
Tilgang 2019	137 500	
Avskrevet tidligere	-78 568	
Avskrevet i år	-19 642	
		39 290
Safe		
Tilgang 1992	16 950	
Avskrevet tidligere	-16 949	
		1
Sandsilo		
Kostpris	18 600	
Tilgang 2021	94 238	
Avskrevet tidligere	-56 294	
Avskrevet i år	-18 847	
		37 697
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	-16 825	
Avskrevet i år	-4 207	
		1
Toro gressklipper		
Tilgang 2023	343 750	
Avskrevet i år	-49 107	
		294 643
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet tidligere	-25 161	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2017	332 401	
Avskrevet tidligere	-332 400	
		1
Benk		
Tilgang 2023	38 375	
Avskrevet i år	-12 792	
		25 583
Kontormøbler		
Tilgang 2020	71 411	
Avskrevet tidligere	-42 846	
Avskrevet i år	-14 282	
		14 283
Møbler takterrasse		
Tilgang 2018	449 250	
Avskrevet tidligere	-449 249	
		1
TV-overvåking		
Tilgang 2010	384 573	
Tilgang 2011	126 429	
Tilgang 2014	226 175	
Tilgang 2018	332 420	
Avskrevet tidligere	-1 069 596	
		1
Portåpner		
Tilgang 2010	392 820	
Tilgang 2011	624 419	

Avskrevet tidligere	-1 017 238	
		1
TV-skjerm		
Tilgang 2020	20 989	
Avskrevet tidligere	-20 988	
		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 tidligere	-253 777	
Avskrevet i år	-253 777	
		12 181 288
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2020	745 469	
Avskrevet tidligere	-745 468	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2023	43 940	
Avskrevet i år	-14 647	
		29 293
TV-overvåking		
Tilgang 2020	96 190	
Avskrevet tidligere	-96 189	
		1
Varmepumpe		
Tilgang 2016	2 559 510	
Tilgang 2017	341 249	
Avskrevet tidligere	-1 996 107	
Avskrevet i år	-290 026	
		614 625
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2019	1 174 752	
Tilgang 2020	6 875	

Avskrevet tidligere	-471 964	
Avskrevet i år	-118 163	
		591 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		14 132 835
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-952 081

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 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	61 404 112	
Nedbetalt i år	5 667 185	
		-324 578 703

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 067 428	
Nedbetalt i år	763 789	
		-19 168 783
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-343 747 486

NOTE 18

BORETTINNSKUDD

Økt 2007		-22 900
Økt 2020		-22 900
Opprinnelig 1969		-14 531 300

SUM BORETTSINNSKUDD	-14 577 100
----------------------------	--------------------

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-175 614
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-175 614
-----------------------------------	-----------------

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-175 446
----------------	----------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-173 047
----------------------------	----------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-348 493
---	-----------------

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-408 813
-------------	----------

SUM KORTSIKTIG GJELD	-408 813
-----------------------------	-----------------

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100
-----------------	------------

Pantelån	343 747 486
----------	-------------

TOTALT	358 324 586
---------------	--------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	230 796 424
-----------	-------------

Tomt	1 107 907
------	-----------

TOTALT	231 904 331
---------------	--------------------

B. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat på kr 1 091 354,- 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 2024. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser den 15. januar med svarfrist den 9. februar 2024. Det kom inn ni interesserte.

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

Vi sluttførte vårt arbeid i valgkomiteen den 7. mars 2024 med å skrive valgkomiteens innstilling til årets generalforsamling, som er berammet til ultimo mai 2024. I tillegg er alle kandidatene blitt kontaktet pr telefon om vår beslutning om hvor de står.

Oslo, 07.03. 2024

Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/

Kjersti Haraldsen /s/

Björg 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. 450 000.
Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås øket til kr. 36 000.

(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. 7800.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN **INNSTILLER** FØLGENDE PERSONER

A. Leder for 2 år, foreslås

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5

Styremedlem, ikke på valg

Ingunn Vegger, Nåkkves v 1
Daghild Trodal, Nåkkves v 3

B. Styremedlem for 2 år, foreslås

Lasse B Kristensen, Nåkkves v 1
Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 3

C. Som varamedlem for 1 år, foreslås

Anne Wenche Korrell, Nåkkves v 1
Anne Korseth Fjeld, Nåkkves v 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Trond S. Andersen, Nåkkves v 5
Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Daghild Trodal, Nåkkves v 3

E. Som valgkomité foreslås

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1
Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1
Björg Imsland, Nåkkves v 3

Oslo, 07.03.2024
Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/ Kjersti E. Haraldsen /s/ Björg Imsland /s/

5. INNKOMNE FORSLAG

A. TILTAK FOR FORTAU LANGS VASSENGA BARNEHAGE - UTREDNING

Generalforsamlingen i 2023 vedtok å utsette behandlingen om etableringen av snøsmelteanlegg for fortau langs Vassenga FUS barnehage (ned mot senteret), og at styret skulle utrede forskjellige alternativ med kostnadskonsekvenser.

Styret har gått ut fra det gamle forslaget om etablering av snøsmelteanlegg som det ene alternativet og dette forslaget er derfor videreført fra i fjor med prisjusteringer og er referert videre som forslag 1.

Det andre alternativet er å "rette" ut gangfeltet slik at dette ikke blir så bratt slik det er i dag, men fremstår med mer jevn og homogen stigning. Tiltaket referer videre som forslag 2.

ALTERNATIV 1

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 ca. kr. 286 000,- inkl. mva, men er da uten entreprise 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 ca. kr 292 000,- inkl. mva.

Totalt forløper etableringskostnadene for tiltaket seg til ca. kr. 578 000,- inkl. mva, i tillegg tilkommer kostnader med søknad til Oslo kommune. (Dette forutsetter at det ikke kommer noen problemer ved etablering, eks. kabler, rør og/eller andre installasjoner).

Smelteanlegget vil ha en effekt på 44 000 W, eller 44 kW, og med dagens høye priser for strøm kan vi legge til grunn en kostnad på kr. 1,20 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.

ALTERNATIV 2

Under dette tiltaket er det sett på muligheten for å endre fall strukturen på fortauet slik at denne blir jevnere og mer homogen med lavere stigningsgrad. Dette vil kunne gjøre at gangfeltet oppleves bedre å gå i og ikke oppleves så risikofylt i forhold til det å skli om vinteren.

Tiltaket vil bestå i å fjerne deler av eksisterende asfalt, bygge opp grunnen med ca. 19 cm slik at stigningen blir jevnere og deretter reasfaltere. Tiltaket vil også kreve at eksisterende gjerde mot barnehagen blir tatt opp og hevet i forhold til nytt terreng. Eksisterende grønn duk på grunnen inne i barnehagen trekkes tilbake og terreng jevnes ut inn mot nytt gangfelt før duk legges tilbake. På andre siden av gangfeltet vil det bli behov for å heve nivået opp mot det nye gangfeltet og til slutt så i nytt gress.

Totalt vil disse kostnadene forløpe seg til ca. kr. 107 625,- inkl. mva, men dette forutsetter at en ikke møter problemer i forhold til kabler, rør og annet som krever tiltak.

Forslag til vedtak:

Styret mener at ingen av forslagene er formålstjenlig per dags dato og ber generalforsamlingen stemme imot tiltakene.

B. GARANTERING AV INNSKUDDSBELØP – OBOS

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.

OBOS endrer nå garantien for innbetalt felleskostnad. Det er i dag slik at OBOS Eiendomsforvaltning betaler for denne tjenesten for OBOS-tilknyttede borettslag. Fra 01.01.2024 vil ikke lenger OBOS Eiendomsforvaltning dekke denne kostnaden, og kostnaden vil derfor bli overført til borettslaget.

Styret fremmer derfor forslag om oppsigelse av sikringsordningen Tveita borettslag har med Obos Factoring – garantert betaling av felleskostnader.

HVA GÅR ORDNINGEN UT PÅ?

Garantert betaling av felleskostnader er en sikringsordning som sikrer borettslaget inntekter hver måned. Obos Factoring overtar kravene på andelseiers felleskostnader og overfører hver måned totale felleskostnader til boligselskapet uavhengig av om andelseier har betalt eller ikke. Avtalen sikrer boligselskapets likviditet og gir boligselskapet god forutsigbarhet.

Obos Factoring overtar risikoen for å kreve dette inn fra andelseierne og tar seg av innkreving, purring, oversendelse til inkasso og gjennomfører et eventuelt tvangssalg.

Obos Factoring sikrer felleskostnader opptil 0,25 G (pt. kr 29 655,-) pr. andel pr. måned, i totalt 24 måneder.

KOSTNADER

Årlig premie for sikringsordningen er 0,3 % av totale felleskostnader med en minstepris på kr 10 000.

For Tveita borettslag vil 0,3 % av totale felleskostnader for 2024 utgjøre en kostnad på omkring kr 173 000,-.

AVTALEFORHOLDENE

Garantert betaling av felleskostnader er regulert i egen avtale mellom Obos Factoring og Boligselskapet, avtalen er tinglyst.

Oppsigelse av sikringsordning krever generalforsamlingsvedtak, jf. Borettslagsloven §5-29 og kan vedtas med alminnelig flertall.

HVILKE KONSEKVENSER FÅR EN EVENTUELL OPPSIGELSE FOR BOLIGSELSKAPET/ANDELSEIERNE

Ved oppsigelse av sikringsordningen vil den månedlige overføringen av felleskostnader fra OBOS Factoring opphøre. Boligselskapet vil få inntektene fra andelseierne når de faktisk betaler felleskostnadene.

Faktura for felleskostnader vil fortsatt bli purret og oversendt inkasso, men boligselskapet overtar risikoen for oppfølgingen av andelseiernes innbetaling. Styret må følge opp de utestående betalingene og selv foreta beslutning om eventuelt tvangssalg.

Ved oppsigelse av avtalen må alle andelseiere som har avtale om avtalegiro/e-faktura

opprette nye avtaler i sin bank. Dette fordi betalingen skal gå til boligselskapets konto.

STYRETS VURDERING

Det er i dag få beboere som ikke betaler sine felleskostnader til forfall og det er dermed ingen store fordringer sett opp mot den månedlige omsetning.

Tveita borettslag er av en slik størrelse at manglende innbetaling av husleie fra noen beboere over en kort periode ikke vil gi en trussel for borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak:

Styret mener at borettslaget ikke trenger en slik sikringsordning da det allerede foreligger legalpant som sikrer at borettslaget ikke vil tape fordringene som misligholdet utgjør.

Styret ber generalforsamlingen støtte styrets forslag og stemme for å si opp avtalen om garantert betaling av felleskostnader med Obos Factoring.

ANNEN INFORMASJON

om borettslaget

PARKERING

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

NØKLER OG ANNET

Nøkler, post- og inngangsbrikker, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden hverdager kl. 12.00-14.00.

VASKERI

Det er fellesvaskeri i hver etasje, disse 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 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 slokkeutstyr 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 slokkeutstyr 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

Borettslaget kjøpte i 2023 kraft fra Fortum. Dette er en aktivt forvaltet avtale.

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

2023	Ferdigstillelse maling innvendige flater i Nåkkves vei 5. Oppussing av alle hovedinngangspartier og montert nye, digitale ringetavler. Skiftet lys i heissjaktene og montert nye heisalarmer. Lagt ny membran under dekket utenfor Nåkkves vei 5. Isolert ventilasjonsrør i krypkjeller tilknyttet barnehagen. De frittstående garasjene ble utsmykket med malerier.
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 varmpumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.
2021	Etablering av nytt garasjeanlegg, og nytt gangfelt med belysning ved parkering for barnehage.
2020	Rehabilitering av kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitering felles inngang og toalett i næringslokaler Nåkkves vei 9.
2019	Taktekking NV5, etablering av ventilasjon i næringslokalene og driftskontor, etablering av 400 V infrastruktur for el-billading, rehabilitering av fortau og -belysning.
2018	Skiftet ut alle horisontale soilrør (ikke utleielokaler) og 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 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	Bepantning 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 resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2005-2006	Omteking 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	Omteking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabilitering 10 bad per år etter våtromsnormen.
2000	Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene. Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.

1999-2000	Oppgradering av kabelnettet til TV — stjernenett installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisrepoer.
1998	Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997	Montering av ekspansjonstanker.
1996	Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskifting av fordampere i kjølerommene.
1995	Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
1994	Utskifting av fordelingssentraler, 6 stk.
1992-1995	Rehabilitering av fasadene.
1992	Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1991	El-kjele montert. Lavvolt lyspunkter montert i fellesarealene.
1990	Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekkes om, garasjeanlegget asfaltet.

FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

De **viktigste** oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte.
Rådgivning innen regnskap og økonomi.

