



## Årsrapport fra styret for driftsåret 2024

### Informasjon til beboere og aksjonærer i Tveteråsen Eiendom AS

Styret i Tveteråsen Eiendom AS leverer med dette sin årlige rapport om tiltak og hendelser siste driftsår. Styrets oppgaver er å drifte og vedlikeholde fellesområdet og garasjehuset for aksjonærer og beboere i tillegg til å sikre og ivareta en forsvarlig og trygg økonomistyring av selskapets midler på vegne av aksjonærene.

Driftsåret 2024 har forløpt uten ulykker eller alvorlige hendelser på vårt fellesområde eller i garasjehuset.

Det har blitt omsatt 6 eiendommer gjennom året; 2 leiligheter og 4 rekkehus.

**Vi benytter anledningen til å ønske nye aksjonærer og beboerne velkommen til Tveteråsen – vårt deilige sted å bo. Relevant informasjon om Tveteråsen finnes på [www.tveterasen.no](http://www.tveterasen.no)**

### OPPSUMMERING AV 2024:

#### Styrets sammensetning

Et nytt styre ble valgt på selskapets generalforsamling i april, og har bestått av Gorm Frimannslund (leder), Eirik Pettersen (medlem), Håvard Vinsrygg (medlem), Benedicte Stavnum (medlem), Vidar Bjørnstad (medlem), Tonje Frøseth-Vestli (vara) og Nils Fredrik Røren (vara). Styret har i 2024 hatt en delt sammensetning av kjønn, ulik ekspertise og fordelt alderssammensetning. Samtlige styremedlemmer inngår i ulike arbeidsgrupper.

Styret har avholdt 10 styremøter, samtidig som styremedlemmene har hatt jevnlig arbeidsmøter i mindre grupper gjennom året.

#### Økonomi

Driften av selskapet i 2024 har blitt gjennomført på en forsvarlig og økonomisk god måte. Vedlikehold og oppgradering av fellesarealet er gjennomført etter behov, og den sikkerhetsmessig påkrevde oppgraderingen av lekeplassen på området vårt er fullført i henhold til plan. Det er foretatt nødvendige investeringer og

oppgraderinger i driftsmidler. Det er også investert videre i et omfattende forberedende prosjekt for rehabilitering av garasjehuset.

Økonomien i selskapet ved utgangen av året er god.

### **Regnskapsfører og revisor**

Regnskapsfører er Solid Økonomi AS v/Gurid Bonsaksen. Det har vært en stor fordel at regnskapsfører har god kunnskap om området og har vært regnskapsfører over tid. Gurid er også aksjonær og bor på området. Styret er takknemlig for innsatsen og kunnskapen som Gurid bidrar med.

Styret i samarbeid med regnskapsfører ivaretar øvrige forretningsføreropp-gaver.

Revisor er Ado Revisjon AS v/Håkon Pedersen Lie. Revisor har for driftsåret 2024 ingen negative kommentarer til driften av Tveteråsen Eiendom AS. Av hensyn til våre aksjonærer og eksterne samarbeidspartnere har styret valgt å opprettholde vår avtale med revisor, selv om dette ikke er lovpålagt et selskap av vår størrelse ifølge aksjeloven.

Boligsameiet Olav Nygards veg 212-214-216, som for øvrig har eget styre, har også egen forretningsfører.

### **Vaktmester**

Vaktmester er ansatt i 50% stilling og har ansvar for vedlikehold og tilsyn av fellesareal og garasjehuset. Grunnet redusert stilling for vår faste vaktmester frem til august i 2024 ble det benyttet vikar for å dekke opp de viktigste opp-gavene. Ta kontakt på [vaktmester@tveterasen.no](mailto:vaktmester@tveterasen.no) ved spørsmål knyttet til feiing, brøyting og strøing på området.

### **Rehabilitering av garasjehuset**

Rehabilitering av garasjehuset har vært prioritert i 2024. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 28. november, og besluttet å iverksette første fase av rehabiliteringen, samt å ta opp lån i den forbindelse. Se ellers avsnittet om felleskostnader i årsrapporten.

I forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen var det gjennomført en

anbudsprosess og etter at styret fikk tilslutning til det videre arbeidet, ble Alliero engasjert som entreprenør. Det er gjennomført flere møter med Alliero sammen med OPAK før kontraktsinngåelse. Det er inngått en avtale med OPAK som vil være vår byggherre representant. Begge de inngåtte avtaler er i tråd med NS84 standarden og entreprenør stiller med både garantibeløp og forsikring for det arbeid som skal gjennomføres. Styret vil ha løpende kontakt med OPAK om fremdriften.

Første fase, som primært omfatter dekket på Plan 2 (midtplan), starter mandag 17. mars 2025 og vil pågå til medio september 2025. Før det må den nordre del av garasjehuset på plan 1 og 2 være ryddet og alle biler fjernet. Det vises til utsendt informasjon på e-post og oppslag i garasjehuset.

Styret kommer tilbake til fase 2 og 3 etter at den første fasen er gjennomført. Fase 2 og 3 er lagt inn i planen for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) i 2035 og 2040. Styrets ambisjon er å gjennomføre alle de tre fasene så fort som økonomien tillater det. Garasjehuset er gammelt, og vi bør gjøre de mest nødvendige tiltakene så fort som det lar seg gjøre. Det er viktig at aksjonærene er klar over at det ikke ligger inne noen standardheving i selve garasjeprosjektet. Det prosjektet dreier seg om er å ivareta de verdier Tvetråsen Eiendom besitter for fremtiden.

## **Lekeplassen**

I løpet av vår/sommer 2024, er det gjort noe justering og finpuss på noen lekeapparater, fallunderlag og gress. Små reklamasjonssaker er fulgt opp med leverandør. Sand er fylt på i sandkassen både ved hovedlekeplassen ved trykkeriet og på plassen mellom rekkene inn mot skogen. Bark er fylt på ved klatrestativet og rundt lekehuset.

Ved dugnad i mai ble det ryddet og feid mm. Lekehuset ble vasket, og vindusåpninger og døråpninger malt. Takk til alle som bidro! En snill pappa snekret en fin lekekasse, som står ved sandkassen. Takk for initiativet.

Foreldre som søkte om å få kjøpt inn felles leker til sandkassen, ble oppfordret til å håndtere slikt innkjøp på egenhånd, da det faller utenfor Tvetråsen Eiendoms oppgaver.

FDV-rutiner er fulgt og dokumentert. Det er i løpet av året ikke avdekket eller meldt om skader på utstyr eller barn under lek på lekeplassen. Vi oppfordrer foreldre og barn til å bruke lekeplassen mye, og til å fortsette å rydde/gjøre området pent etter bruk. Gi gjerne beskjed til styret hvis du har ønsker, ser behov eller har lyst til å bidra fremover, til å gjøre lekeplassen til et hyggelig samlingssted for små og store. Minner samtidig om dugnad som blir i april/mai, og håper mange vil bidra aktivt.

## **TV og bredbånd**

Som informert om på generalforsamlingen i 2024 inngikk Tveteråsen Eiendom en treårig avtale, kalt Telia Flex Medium, på bredbånd og tv-distribusjon. Avtalen gjelder fra 1. januar 2024 til 31. desember 2026. Telia gjennomførte en oppgradering første halvår 2024 av Bredbåndsløsningen på Tveteråsen hvor Telia skiftet ut TV-dekodere og WIFI-modemer, byttet antennekontakter hos hver enkelt aksjonær og flyttet nodeskap med ny kabling der det var nødvendig. Videre er bredbåndet oppgradert til Docsis 3.1 standarden som betyr at båndbredden i nettet er utvidet. Utvidelsen sikrer at kapasiteten i nettet blir god i lang tid fremover for normal bruk.

Styret har fulgt opp tjenestekvaliteten på Bredbåndsløsningen tett gjennom hele 2024. Driftsstabiliteten har etablert seg på et akseptabelt nivå og antall brukerhenvendelser til Telia er på et lavt nivå.

I god tid før avtalen med Telia utløper 31. desember 2026, er det hensiktsmessig å vurdere på nytt både leverandører og hvilken teknologi som skal velges for å levere kostnadseffektive tjenester innen bredbånd og TV på Tveteråsen for de neste årene.

## **Trafikksikkerhet og kjøring på området**

Styret ser med bekymring på utviklingen av trafikken på Tveteråsen, som har økt betraktelig over de siste årene. Flere biler og høy fart på stikkveiene er et gjentakende problem, og mange beboere klager på dette..

Bommen som ble satt opp av Oslo kommune på fortauet mellom Tveteråsen- og Holtet barnehage sist år har fungert godt. Styret har vært i kontakt med kommunen, som nå har reparert bom-armen som ble påkjørt sist vinter. Det er viktig at denne holdes i orden for å hindre gjennomkjøring på barnas skolevei.

Styret etablerte i 2023 en arbeidsgruppe som jobber frem tiltak som kan gi ytterligere bedring av trafikksikkerheten på veiene våre. I første omgang er det tilkommet fartshumper i løpet av høsten 2024. Det er i utgangspunktet etablert fartshumper på de strekninger og steder hvor det er størst behov for senking av farten. Eventuelle behov for flere fartshumper kan meldes til styret.

Styret ønsker å benytte anledningen til å komme med en generell oppfordring til alle beboere om å vurdere egne vaner. Mange på Tvesteråsen erfarer at kjøp av varer med levering inne på området skaper økt biltrafikk med store kjøretøy, og med altfor høy fart. Bilkjøring helt frem til inngangsdøren bør begrenses så langt det er mulig. Parkering på fellesområdene utenom oppmerkede områder, er ikke tillatt. Alle bes om å ta hensyn til dette, også ved oppussing/arbeider i rekkehusene – håndverkere og andre skal i størst mulig grad henvises til oppmerkede områder for parkering, og ikke stå i veien utenfor husene.

Etter en dialog med kommunen er det blitt stadfestet at kjøreveien fra snuplassen ved Haraløkkå ned til barnehagen er eid av Tvesteråsen Eiendom AS. Kommunen vil som bruker av veien betale halvparten av vedlikeholdskostnadene. Fortauet på samme strekning er eid av Oslo kommune.

### **Ladestasjoner for elbiler i garasjehuset**

Ladestasjonene i garasjehuset har vært i drift fra 2019 og fungerer i hovedsak bra. Det er nå i overkant av 130 beboere som har en lader i garasjehuset. I 2023 ble det montert en kraftigere ekstern 4G-antenne til anlegget for å bedre signalstyrken. Vi ser at dette har hjulpet, men vil fortsette arbeidet med kommunikasjonen (wifi) inne i garasjen etter garasjerehabiliteringen i 2025.

Hvis man ønsker å få installert en elbillader på sin parkeringsplass, finnes informasjon om bestillingsrutiner, pris og vilkår på [tveterasen.no/elbil-og-lading](https://tveterasen.no/elbil-og-lading).

Det er den enkelte beboer selv som eier ladestasjonen og har driftsansvar for enheten. Styret tar på vegne av Tvesteråsen Eiendom ansvar for infrastrukturen, inkludert det trådløse nettet og Internettforbindelsen. Det er Zaptec Pro som benyttes i vårt garasjehus. Laderen har 5 års garanti.

Styret gjør oppmerksom på at garantien på de første laderne fra 2019 har gått ut. Dette gjør at den enkelte eier kan få utgifter i forbindelse med reparasjoner.

Styret har hengt opp plakater i garasjen med informasjon om hvordan feilsøke og melde feil på laderne. Vi har erfart at de to vanligste problemene er at sikringen på ladeenheten slår ut eller at enheten mister kontakten med nærmeste trådløse aksesspunkt. Dette kan løses ved hhv. å vippe opp igjen sikringen og starte ladeenheten på nytt (se Zaptec sin brukermanual, evt. <https://zaptec.com/support/>).

Økonomien i ladeanlegget skal i utgangspunktet gå i null, men styret har besluttet at brukere av anlegget skal være med på å finansiere vedlikeholdet. I praksis vil det skje ved at vi i løpet av ett år krever inn ca. 10.000 kr. mer enn de faktiske kostnadene. I 2022 fikk vi etter litt kamp endret forbrukerkoden for garasjeanlegget til «husholdning» og dermed kom inn under regjeringens prisstøtte til husholdningene. Hvis prisstøtten blir videreført for sameier og borettslag, vil dette være økonomisk gunstig for våre ladepriser.

Tips: For å bidra til å holde prisen nede, anbefaler vi å lade på den tiden av døgnet/uka som har lavest strømpris. Normalt er strømmen rimeligst natt og helg og dyrest morgen og ettermiddag. Benytt Charge365-appen for å starte lading på ønsket tidspunkt.

### **Trefelling og nyplanting**

Styret følger eksisterende retningslinjer og beslutning om å være restriktive når det gjelder felling av trær. Beskjæring skjer for å vedlikeholde, og det felles kun trær som er syke eller som utgjør risiko for bygg/beboere.

I løpet av året er det innmeldt 9 saker som vedrører felling/beplantning av trær og busker.

- 3 bjørk og 1 furu er fjernet (skadede/døde trær, som potensielt kunne gjøre skade).
- Det er meldt inn et par saker som vedrører trær på egen grunn eller hos nærmeste nabo. Innmelderne er bedt om å håndtere sakene på egen hånd, da det ikke vedrører fellesareal.
- Det er søkt om å felle noen trær som står på kommunal tomt og nabotomt. Saker med friske trær som ikke står for nære våre hus, ikke er for høye og som ikke utgjør noen fare, følges ikke videre opp. Saker med busker/trær som utgjør fare, følges opp videre med kommunen.
- Vi har mottatt noen søknader om å plante frukttrær og/eller bærbusker på fellesområde. Styret minner om tidligere vedtak, om at det på fellesområde skal plantes trær som er «riktige» for området», og viser til aksjonærenes egen tomt, for eventuell beplantning av frukttrær/bærbusker.

Tresaker som krever vurdering fra arborist, er til oppfølging våren 2025. Samtidig jobber styret videre med nyplanting på fellesområdet. Vi har hatt befaringer med både arborist og treekspert. Det er ikke plantet nye trær det siste året, men vi jobber for å iverksette noe nyplanting i løpet av 2025.

## **Vår og høstrydding**

I 2024 videreførte styret med stor suksess muligheten for deponering av hageavfall i høst- og vårsesong i tillegg til oppsamling av juletrær, og styret vil sørge for samme løsning i 2025. Styret har i tillegg oppdatert retningslinjene når det gjelder trefelling - retningslinjene er tilgjengelig på vår nettside. Vi minner samtidig om at rodene som tidligere, kan søke styret om midler til innkjøp av trær og busker til nyplanting.

## **Tilbakestilling av fellesareal**

Styret har i 2024 tilbakestilt arealer til felles bruk. Over tid har fellesareal blitt beplantet og benyttet av enkelte beboere, men styret minner om at "fellesarealer" er til felles benyttelse. Det skal ikke lages hindringer eller beplantning som gjøre at fellesområdene ser ut til å tilhøre det enkelte rekkehuset. Styret vil fortsette med å ta det formelle ansvaret for fellesareal.

I årenes løp har noen aksjonærer utvidet «sitt eget område» og tatt i bruk deler av fellesområde og kommunalt område/skog, til forlengelse av egen hage, oppbevaring av ved, sandkasse i skogen mm. Vi oppfordrer aksjonærer/beboere til å respektere fellesskapet/de fine fellesområdene våre, og unngå å ta seg til rette i kommunalt område. Private etableringer i fellesområde og kommunalt område, kan også fremover bli pålagt tilbakeført eller fjernet.

## **Blomstereng-prosjektet**

På generalforsamlingen i mai 2023 ble det vedtatt av aksjonærene å starte et prøveprosjekt med planting av naturblomsterenger på utvalgte deler av fellesområdene våre. Blomsterengprosjektet har fortsatt igjennom sommeren 2024 med såing av flere blomsterarter. Blomsterengprosjektet vil gjerne ha flere aktiv delttagelse på de prøvefeltene som er etablert

## **Piknikbenker/-bord**

I løpet av sensommeren/høsten ble et par gamle, ødelagte piknikbenker fjernet, og vi anskaffet 3 nye fine piknik-benker/-bord.

## **Flaggkomite**

Det er i 2024 blitt kjøpt inn nye flagg til flaggstangen ved vaskeplassen. Styret vil takke flaggkomiteen for både innkjøp og heising av flagg igjennom året.

## **Ny tilhenger til utlån for beboerne**

Utlånshengeren tilhørende sameiet er populær og mye i bruk. Den gamle var utslitt, og det er kjøpt inn en ny tilhenger. Den nye har bremses og helårsdekk.

Vi minner om at det er den enkelte bruker som er ansvarlig for tilhengeren under bruk. Brukeren/sjåføren må påse at tilhengeren er i forskriftsmessig stand og brukes, lastes og sikres etter de krav som gjelder. Feil og skader på hengeren skal meldes til vaktmester@tveterasen.no

## **Adventsmarkering – tenning av julegran**

Det er en solid innsats som må til for å gjennomføre denne type markering. Når det etter flere initiativ ikke lykkes å få noen frivillige, så valgte styret å ikke gjennomføre noe arrangement i 2024. Da Bøler skolekor allerede var engasjert så ble de gitt en mindre påskjønnelse.

For å kunne gjennomføre tilsvarende arrangement fremover, krever det engasjement og planlegging og deltagelse fra flere enn styret og vaktmester. Gi beskjed til styret dersom du kan tenke deg å være med og arrangere i 2025.

## **Roder**

Rodeløsningen, som er beboerdrevet og frivillig, har blitt videreført i 2024. Det ble gjennomført vårdugnader i de fleste rodene i forbindelse med våropprydding. Styret takker alle rodeledere og bidragsytere i rodene for innsatsen med å vedlikeholde fellesområdet.

## **Skadedyr**

For å forebygge skadedyr på området benyttes miljøvennlige og giftfrie feller (smartbokser) fra Anticimex. Disse flyttes rundt etter behov. Anticimex følger opp dette sammen med vaktmester. Rapporten fra Anticimex i 2024 viser at det er



observert aktivitet og fangst av gnagere i smartbokser utvendig. Samtidig opplyses det at det er ingen åpenbare avvik med behov for tiltak.

Det er forbudt å sette ut søppelposer, legge ut mat eller mate fugler på bakken.

### **Utestående fordringer**

Styret er fornøyd med beboernes evne til å overholde frister på betaling av felleskostnader.

### **Felleskostnader**

På ekstraordinær generalforsamling i november 2024 presenterte styret forventet kostnadsøkning på grunn av behovet for å lånefinansiere en del av rehabiliteringen av garasjeanlegget. Styret foreslår å øke husleien med effekt fra andre kvartal inneværende år i tråd med presentasjonen på den ekstraordinære generalforsamlingen i 2024 for både å kunne finansiere rehabiliteringen av garasjehuset og ta høyde for ordinær prisøkning. Felleskostnadene vil som en konsekvens øke fra første kvartal 2025 til andre kvartal med 2.053 kroner til 6.258 for et rekkehus med garasjeplass og øke med 1.627 kroner til 3.920 for en leilighet med garasjeplass. Det er aksjonæravtalen som er førende for fordeling av felleskostnadene.

Forslag til budsjett 2025 er vedlagt til orientering, og dette vil bli gjennomgått på generalforsamling.

## Forslag til budsjett for 2025

	<i>Budsjett</i>	Regnskap	<i>Budsjett</i>
	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2024</i>
Inntekt felleskostnader	5 327 870	3 767 498	3 767 500
Andre inntekter	50 000	52 070	50 000
Sum inntekter	5 377 870	3 819 568	3 817 500
Personalkostnader inkl aga	-474 000	-398 655	-420 000
Styrehonorar	-221 000	-210 000	-210 000
Festeavgift	-21 000	-20 686	-21 000
Strøm, renovasjon, vann	-110 000	-74 392	-110 000
Snøbrøyting, strøing, feiing	-300 000	-265 238	-300 000
Fjerning av kvist/grus, trefelling mv	-100 000	-74 850	-100 000
Bepanting trær/busker	-60 000	0	-30 000
Reparasjon og vedlikehold garasje	-450 000	-391 191	-300 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	-300 000	-225 663	-500 000
Reparasjon og vedlikehold strøm/vannledninger	-100 000	-73 036	
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	-75 000	-20 410	-20 000
Avskrivning lekeapparater	-40 000	-38 580	-40 000
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	-1 160 000	-1 105 344	-1 110 000
Utstyr	-100 000	-94 790	-100 000
Revisjonshonorar	-14 000	-14 000	-15 000
Regnskapsfører	-170 000	-178 125	-165 000
Forsikring	-100 000	-43 467	-45 000
Andre driftskostnader	-75 000	-64 716	-75 000
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	-536 870	-894 815	-456 500
Sum driftskostnader	-4 407 870	-4 187 958	-4 017 500
Driftsresultat	970 000	-368 390	-200 000
Renteinntekter	50 000	368 390	200 000
Rentekostnader og avdrag	-1 020 000	0	0
Resultat	0	0	0

# Tveteråsen Eiendom AS

## Resultatregnskap

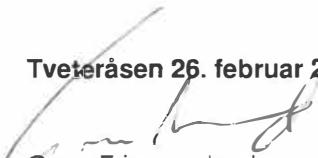
	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter/driftskostnader</b>			
Inntekter	1	3 819 568	3 560 794
Sum driftsinntekter		<b>3 819 568</b>	<b>3 560 794</b>
Personalkostnader	2	-398 655	-284 459
Styrehonorar	2	-210 000	-200 000
Avskrivninger	3	-68 304	-49 080
Kommunale avgifter, strøm		-95 079	-96 231
Snøbrøyting, trefelling, beplanting		-340 088	-341 129
Drift og vedlikehold garasje		-391 191	-262 865
Drift og vedlikehold uteområder		-319 110	-93 850
Drift og vedlikehold kabel/tv-anlegg		-1 105 344	-1 051 600
Revisjonshonorar		-14 000	-14 000
Regnskapsførerhonorar		-178 125	-175 000
Forsikring		-43 467	-40 057
Andre driftskostnader		-129 780	-112 989
Periodisert vedlikehold	4	-894 815	-1 000 676
Sum driftskostnader		<b>-4 187 958</b>	<b>-3 721 936</b>
Driftsresultat		<b>-368 390</b>	<b>-161 142</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>			
Renteinntekter		368 390	161 174
Rentekostnader		0	-32
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>368 390</b>	<b>161 142</b>
<b>Årsoverskudd</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Tveteråsen Eiendom AS

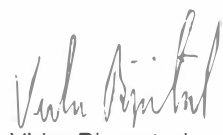
## Balanse

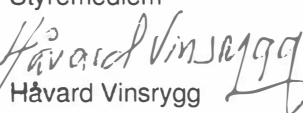
	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og fellesområde	3	9 418 950	9 418 950
Maskiner	3	54 494	84 218
Lekeapparater/lekeplass	3	327 930	366 510
Sum varige driftsmidler		<b>9 801 374</b>	<b>9 869 678</b>
Sum anleggsmidler		<b>9 801 374</b>	<b>9 869 678</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader mv	5	0	22 000
Forskuddsbetalte kostnader		680 277	687 136
Sum fordringer		<b>680 277</b>	<b>709 136</b>
<b>Likvide midler</b>			
Bankinnskudd	6	8 366 865	7 526 995
Sum likvide midler		<b>8 366 865</b>	<b>7 526 995</b>
Sum omløpsmidler		<b>9 047 142</b>	<b>8 236 131</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 848 516</b>	<b>18 105 809</b>
<b>Egenkapital/gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	390 600	390 600
Sum innskutt aksjekapital		<b>390 600</b>	<b>390 600</b>
Sum egenkapital		<b>390 600</b>	<b>390 600</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Obligasjoner	8	15 278 621	15 278 621
Sum langsiktig gjeld		<b>15 278 621</b>	<b>15 278 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 060	250 831
Skyldige offentlige avgifter	6	41 911	32 656
Påløpne feriepenger		31 236	25 929
Forskuddsbetalte felleskostnader	4	2 862 789	1 967 974
Annen kortsiktig gjeld	9	160 299	159 198
Sum kortsiktig gjeld		<b>3 179 295</b>	<b>2 436 588</b>
Sum gjeld		<b>18 457 916</b>	<b>17 715 209</b>
<b>Sum egenkapital/gjeld</b>		<b>18 848 516</b>	<b>18 105 809</b>

Tveteråsen 26. februar 2025

  
Gorm Frimannslund  
Styreleder

  
Eirik Pettersen  
Styremedlem

  
Vidar Bjørnstad  
Styremedlem

  
Håvard Vinsrygg  
Styremedlem

  
Benedicte Stavnum  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet for 2024

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektene består i hovedsak av innkreving av felleskostnader. Disse faktureres aksjonærene pr kvartal.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende redusert med avsetning for mulige tap.

Selskapet plikter ikke å levere skattemelding da det ikke har erverv som formål. Selskapet leverer 0-regnskap med avsetning for framtidig vedlikehold.

### Note 1 Inntekter felleskostnader

	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	3 760 762	3 474 752
Leieinntekter	6 736	19 982
Gebyr vedr eierskifte	44 000	66 000
Andre inntekter	8 070	60
<b>Sum inntekter</b>	<b>3 819 568</b>	<b>3 560 794</b>

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

#### Antall årsverk

Selskapet hadde 3 deltidsansatte i 2024 som til sammen arbeidet i underkant av 1 årsverk.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	320 498	293 960
Styrehonorar	210 000	200 000
Refusjon sykepengar	-3 236	-75 808
Arbeidsgiveravgift	76 731	56 560
Andre personalkostnader	4 662	9 747
<b>Sum</b>	<b>608 655</b>	<b>484 459</b>

### Note 3 Varige driftsmidler/periodisert vedlikehold/avskrivninger

	Tomt og fellesområde	Maskiner	Lekeapparater /lekeplass	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	9 418 950	148 599	385 866	9 953 415
Tilgang	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>9 418 950</b>	<b>148 599</b>	<b>385 866</b>	<b>9 953 415</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	-94 105	-57 936	-152 041
<b>Bokført verdi pr 31.12.2024</b>	<b>9 418 950</b>	<b>54 494</b>	<b>327 930</b>	<b>9 801 374</b>
Årets avskrivning (lineær)	0	-29 724	-38 580	-68 304
Økonomisk levetid		5 år	10 år	

Den nye lekeplassen ble ferdigstilt juni 2023. Utgiftene ble kr 585.866, og med en mottatt støtte fra Sparebankstiftelsen DNB på kr 200.000 er netto utgifter kr 385.866.

**Note 4 Periodisert vedlikehold**

	Forskuddsbetalte felleskostnader
Bokført verdi pr 1.1.2024	1 967 974
Periodiserte vedlikeholdskostnader	894 815
<b>Bokført verdi pr 31.12.2024</b>	<b>2 862 789</b>

**Note 5 Kundefordringer**

Det er ingen restanser på felleskostnader pr 31.12.2024 og heller ingen latente tap pr balansedagen.

**Note 6 Bundne midler**

Av innestående i bank er kr 26.705 bundne skattetrekksmidler pr balansedagen.

**Note 7 Egenkapital, aksjer, aksjeeiere mv.**

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2024 består av 1.953 aksjer a kr 200, totalt kr 390.600.

Alle eierne av rekkehus og leiligheter på Tveteråsen er aksjonærer i selskapet. Til sammen er det 251 aksjonærer.

Oversikt over aksjonærer:	Antall aksjer
242 aksjonærer eier 8 aksjer hver	1 936
8 aksjonærer eier 2 aksjer hver	16
1 aksjonær eier 1 aksje	1
	<b>1 953</b>

**Note 8 Obligasjoner**

Alle aksjonærene har andelsobligasjoner i selskapet.

	Antall	Beløp
Obligasjoner à kr 3.500	239	836 500
Obligasjoner à kr 24.500	238	5 831 000
Obligasjoner à kr 24.429	48	1 172 592
Obligasjoner à kr 36.643	203	7 438 529
<b>Sum obligasjoner</b>	<b>728</b>	<b>15 278 621</b>

**Note 9 Annen kortsiktig gjeld**

	2024	2023
Avsatte driftskostnader	47 281	68 654
Annen kortsiktig gjeld	0	4 396
<b>Netto overskudd strøm ladestasjoner</b>	<b>113 018</b>	<b>86 148</b>
<b>Sum inntekter</b>	<b>160 299</b>	<b>159 198</b>