



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 081 728  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TIURLEIKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ravnkollbakken 10  
0971 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### 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, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 936 180	20 159 363
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 936 180</b>	<b>20 159 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		739 716	791 554
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		80 044	80 045
Annen driftskostnad		13 095 085	57 651 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 914 844</b>	<b>58 523 014</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 021 335</b>	<b>-38 363 651</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 627	15
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 627</b>	<b>15</b>
Annen finanskostnad		3 187 074	1 771 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 187 074</b>	<b>1 771 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 182 447</b>	<b>-1 771 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 838 889	-40 134 729
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 074 433	130 588 826
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		821 347	901 391
Sum varige driftsmidler		131 895 780	131 490 217
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		357 716	
Sum finansielle anleggsmidler		357 716	0
Sum anleggsmidler		132 253 496	131 490 217
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		524 558	455 712
Sum fordringer		524 558	455 712
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 898 792	3 032 856
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 898 792	3 032 856
Sum omløpsmidler		2 423 350	3 488 569
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 676 847</b>	<b>134 978 785</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		33 200	33 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>33 200</b>	<b>33 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		14 240 147	18 079 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-14 240 147</b>	<b>-18 079 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-14 206 947</b>	<b>-18 045 836</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 175 585	143 202 686
Øvrig langsiktig gjeld		6 898 733	6 542 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>146 074 318</b>	<b>149 745 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>146 074 318</b>	<b>149 745 486</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 871 650	1 833 511
Leverandørgjeld		802 267	1 306 102
Skyldige offentlige avgifter		22 829	22 759
Annen kortsiktig gjeld		112 729	116 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 809 475</b>	<b>3 279 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>148 883 794</b>	<b>153 024 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>134 676 847</b>	<b>134 978 785</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 378522

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 081 728  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TIURLEIKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Ravnkollbakken 10  
0971 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

#### 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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 951 081 728  
TIURLEIKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 936 180	20 159 363
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 936 180</b>	<b>20 159 363</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		739 716	791 554
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		80 044	80 045
Annen driftskostnad		13 095 085	57 651 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 914 844</b>	<b>58 523 014</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 021 335</b>	<b>-38 363 651</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 627	15
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 627</b>	<b>15</b>
Annen finanskostnad		3 187 074	1 771 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 187 074</b>	<b>1 771 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 182 447</b>	<b>-1 771 078</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 838 889	-40 134 729
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>



Organisasjonsnr: 951 081 728  
TIURLEIKEN 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 131 074 433 130 588 826

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

821 347 901 391

Sum varige driftsmidler

131 895 780 131 490 217

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

357 716

Sum finansielle

anleggsmidler

357 716

0

Sum anleggsmidler

132 253 496 131 490 217

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

524 558

455 712

Sum fordringer

524 558

455 712

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1 898 792

3 032 856

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 898 792

3 032 856

Sum omløpsmidler

2 423 350

3 488 569

SUM EIENDELER

134 676 847

134 978 785

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

33 200

33 200

Annen innskutt egenkapital



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>33 200</b>	<b>33 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	14 240 147	18 079 036
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-14 240 147</b>	<b>-18 079 036</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-14 206 947</b>	<b>-18 045 836</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 175 585	143 202 686
Øvrig langsiktig gjeld	6 898 733	6 542 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>146 074 318</b>	<b>149 745 486</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>146 074 318</b>	<b>149 745 486</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 871 650	1 833 511
Leverandørgjeld	802 267	1 306 102
Skyldige offentlige avgifter	22 829	22 759
Annen kortsiktig gjeld	112 729	116 763
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 809 475</b>	<b>3 279 135</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>148 883 794</b>	<b>153 024 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>134 676 847</b>	<b>134 978 785</b>



Organisasjonsnr: 951 081 728  
TIURLEIKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Tiurleiken Borettslag

24. april 2023

Selskapsnummer: 376





## Velkommen til årsmøte i Tiurleiken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Tiurleiken Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Gratis passeringer gjennom bommen
9. Tiurstua - Utleie
10. Informasjonskanaler til beboerne
11. Endring av husordensreglene
12. Tidsstyrt/behovsstyrt belysning
13. Gjennomføring av generalforsamlingen
14. Elektrisk døråpner og døråpnerknapp
15. Bytte av revisor
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



18. Valgkomité

19. Underutvalg

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tiurleiken Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0376 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 415 000



Sak 7

### **Fastsettelse av andre honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Andre honorarer er foreslått satt til kr. 25 000

**Forslag til vedtak**

Andre honorarer setter til kr. 25 000

Sak 8

### **Gratis passeringer gjennom bommen**

**Forslag fremmet av:**

Serif Curuk

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag om at beboere som blir hentet for behandling gjennom pasientreiser bør få gratis passeringer gjennom bommen.

Det kan være snakk om 4-5 reiser i løpet av uken, den årlige kostnaden kan bli opptil 8320kr og dermed stor økonomisk belastning for beboeren.

**Styrets innstilling**

Beboere i Tiurleiken kan ha mange ulike grunner for å passere bommen, og avgiften bidrar til å begrense trafikken inn i vårt bilfrie uteområde. Dette er likt for alle beboere, og bør forbli slik.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

**Forslag til vedtak**

Beboere som blir hentet for behandling gjennom pasientreiser bør få gratis passeringer gjennom bommen.



Sak 9

## Tiurstua - Utleie

### Forslag fremmet av:

Thorleif Skålerud

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tiurstua ble innredet på dugnad i 1985. Den skulle være beboernes storstue, en utvidelse av egen leilighet der man kunne ha større selskaper enn det var plass til i egen leilighet. Tanken var at siden dette var felles bygget og eid, skulle det være tilnærmet gratis å leie lokalet til arrangementer man gjerne ville hatt hjemme, men ikke hadde plass til.

Nåværende regler for utleie har snudd opp ned på disse prinsippene. Det koster kr. 800,- på hverdager og kr. 2.300,- i helgene i leie stua. I tillegg må man leie hele helgen, selv om det "bare" gjelder en barnebursdag fra kl. 1500-1700 en søndag.

Reglen om leie gjennom hele helgen, samt at stua er stengt i skolens ferier, gjør at den bare kan leies ut i underkant av førti dager dager (fredag eller lørdag) i løpet av året. Det begrenser tilgangen vesentlig, også fordi ikke alle måneder er like attraktive.

Skal driften av Tiurstua gå med underskudd? Hvis det var et lokale til offentlig utleie, hadde det vært rimelig med ett overskudd. Nå er det et fellesgode på linje med snømåking, oppvarmede gangveier, søppeltømming og ekstra søppelbil hver måned. Tiurstua er vår felles arv, vår felles storstue.

### Styrets innstilling

Tiurstua er mye utleid i løpet av året. Majoriteten av borettslagene på Romsås tilbyr kun helgeleie. Prismessig ligger Tiurleiken Borettslag i det nedre sjiktet. Leieinntektene skal dekke løpende utgifter (vask, oppvarming, forbruksmateriell osv.)

Prisen for å leie en helg (2300 kr) må ansees i 2023 som å være rimelig, og langt under markedspris for leie av et slikt lokale.

På ukedager (tirsdag, onsdag, torsdag), er det mulig å leie Tiurstua enkeltdager, og prisen er 750 kroner (ikke 800 som skrevet i det innkomne forslaget)

Å administrere utleie, vask og kontroll av utleie i et grendehus er arbeidsintensivt og gjennomføres etter hver utleie. Slik det er pr. I dag faller dette arbeidet på styret i Tiurleiken borettslag. Å kreve at styrets medlemmer skal binde helgene sine opp til å utføre disse administrative oppgavene kanskje flere dager i løpet av helgen, anses å være utenfor rammene av hva man kan forvente seg av et styre i et boligselskap.



Ved å tilby utleie kun for hele helger, er det mulig å gjennomføre disse oppgavene innenfor rammene av et styreverv. Vask av lokalet blir også rimeligere når denne kan utføres i normalarbeidstid.

Styret ønsker å utrede både mulighet for endring av utleie i helgene og kostnader for en endring av utleiereglene.

Styret ber generalforsamlingen tilslutte seg at styret utreder muligheten for utleie Tiurstua enkeltdager i helgene, og fastsetter en pris som gjør at kostnadene ved utleien er dekket.

### **Forslag til vedtak**

Utleiereglene for Tiurstua endres slik at man kan leie enkeltdager også i helgene. Man betaler kr. 1000,- for leie helgen og kr. 800,- i ukedagene. Leier man to etterfølgende dager i helgen, er leien kr. 1.300,- Leien kan justeres etter konsumprisindeksen.

Sak 10

## **Informasjonskanaler til beboerne**

### **Forslag fremmet av:**

Trond Vatne

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er naturlig at informasjon til beboerne fortrinnsvis skjer digitalt, men det må tas hensyn til dem som ikke er på nett.

Kun 3 prosent av innbyggerne oppgir at de ikke bruker internett og smarttelefon, PC eller nettbrett. Dette utgjør ca. 130.000 personer. I hovedsak består denne gruppen av seniorer, personer utenfor arbeidsstyrken og personer med utdanning på grunnskolenivå eller lavere. Det er også i disse gruppene vi finner flest personer med svake grunnleggende digitale ferdigheter. Andel som ikke bruker digitale verktøy er størst blant de over 80 år, hvor ca. 30 prosent oppgir at de ikke bruker internett eller noen digitale verktøy. (Kilde: *Digital hele livet*. Distrikts- og digitaliseringsdepartementet).

### **Styrets innstilling**

Det tilhører styrets kompetanse å informere beboerne. Et til enhver tid sittende styre vil naturligvis bestrebe å nå ut med informasjon til andelseiere og beboere - også de som ikke er digitale.

Å diktere at all kommunikasjon skal være på papir er dyrt, tungvint, tilbakeskuende og lite miljøvennlig.



Styret ber generalforsamlingen forkaste forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Det settes inn et nytt pkt. 4) i vedtektenes pkt. 8.2: Styret holder beboerne informert ved å bruke nettbaserte løsninger. Alt som legges ut på nettet, skal også informeres om i skriftlig form, enten ved rundskriv eller ved oppslag i oppgangene.

Sak 11

## **Endring av husordensreglene**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret til Generalforsamlingen om endringer i husordensregler.

Noen av punktene i våre husordensregler er ikke oppdaterte og relevante.

Styret foreslår følgende endringer og ber forsamlingen tilslutte seg disse.

### **1 Generelt:**

Dagens tekst:

Borettslagets hjemmeside [www.tiurleiken.no](http://www.tiurleiken.no) inneholder rundskriv og andre praktiske opplysninger.

Ny tekst:

Applikasjonen Vibbo og [Vibbo.no](http://Vibbo.no) inneholder nyttig informasjon om borettslaget og er hovedplattform for kommunikasjon mellom beboere og styret.

### **4 Dyrehold**

Dyreutvalget har det praktiske ansvaret for at reglene for dyrehold etterleves.

Setningen foreslås fjernet – vi har ikke dyreutvalg.

### **5-1 Krav til sortering**

Dagens tekst:

Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp utenfor Romsås Senter



Ny tekst:

Glass kastes i særskilte beholdere som er satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga

Ekstra kulepunkt:

Større pappkartonger kastes i pappcontainer satt opp bak Tiurstua ved bilbrygga

### **5-3 Ekstra søppelbil**

Ekstra tekst:

Tidspunkter for søppelbil annonseres på Vibbo og ved oppslag i oppgangene.

### **7 Avløp:**

Tilleggstekst:

Rensing av sluk tilhører andelseiers vedlikeholdsplikt og bør utføres regelmessig.

### **9 Meldinger og henvendelser:**

Gammel tekst:

Styret i Tiurleiken borettslag har en dag i uken kontortid for andelseiere og andre beboere i styrerommet Ravnkollbakken 16. Oppslag om åpningstiden finnes på [www.tiurleiken.no](http://www.tiurleiken.no) og på oppslagstavler i borettslaget.

Ny tekst:

Styret i Tiurleiken har åpent styrerom i Tiurstua regelmessig. Dato og tidspunkt for åpent styrerom annonseres på Vibbo og i rundskriv.

### **10-1 Inn-utflytting**

· TV-kabel, radiokabel

Kulepunktet foreslås fjernet

### **10-2 Forsikring:**

Gammel tekst:



Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikrings-avdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Ny tekst:

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til telefon 21 49 24 00 eller vi nettsiden: <https://www.if.no/bedrift/meld-skade>

## 10-8 Tilrådinger for bruk av borettslagets eiendom

Gammel tekst:

Stoppekraner finnes på vaskerom i 3 og 4 roms leilighetene, og på bad og i skap på kjøkken i 2-roms leilighetene. Det er skiftet stoppekraner i leilighetene, slik at stoppekranen er en liten hendel som skal dreies ¼ omdreining.

Ny tekst:

Stoppekraner finnes i teknisk skap på bad. Det er også installert automatisk stoppekran (waterguard), som kobler ut vannet ved fuktighet på kjøkkenet.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tilslutter seg styrets forslag til endringer i husordensregler.

Sak 12

## Tidsstyrt/behovsstyrt belysning

### Forslag fremmet av:

Jörg Bergheim

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må utrede muligheter for tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene og i fellesarealene. Det er totalt uakseptabelt at lyset i oppgangene er 24/7 og at lyset i fellesarealene er på midt på lyse dagen. Med dagens strømpriser, er det uakseptabelt for beboerne.

Dette har blitt innført i flere av BRL på Romsås og er normen overalt i Oslo, Norge og verden.



## Styrets innstilling

Det medfører ikke riktighet at de andre boligselskapene på Romsås har tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene.

Styret tilslutter seg likevel forslaget om en slik utredning. Vi vil etter utredning vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre tiltaket, etter en helhetlig vurdering/nytte/kostnadsanalyse.

## Forslag til vedtak

Styret må utrede muligheter for tidsstyrt/behovsstyrt belysning i oppgangene og i fellesarealene.

Sak 13

## Gjennomføring av generalforsamlingen

### Forslag fremmet av:

Trond Vatne

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

## Styrets innstilling

Styret har innhentet juridisk rådgivning i denne saken

Av borettslagsloven fremgår det av § 7-4 at «*styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres*». Bestemmelsen har blitt tilføyd med lovendring og har vært gjeldende siden 2021. Før lovendringen var det ansett som sikker rett at en generalforsamling måtte avholdes som fysisk møte.

Etter lovendringen har styret fått tillagt kompetanse til å avgjøre hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Det åpnes derfor opp for at generalforsamling kan avholdes ved bruk av fjernmøteteknologi eller egne møteapplikasjoner, men loven forutsetter at gjennomføringsmåten vurderes som forsvarlig. Forslaget blir derfor å anse som en tydelig begrensning i styrets kompetanse. Lovbestemmelsen fastsetter uansett at minst to andelseiere som til sammen har minst 10% av stemmene, kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte. Det kreves ingen spesiell begrunnelse for et slikt krav. Lovbestemmelsen fungerer med dette som en sikkerhetsventil og ivaretar således beboerdemokratiet ved at styret ikke besitter absolutt bestemmelsesrett for hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.



Departementet konkluderer i lovforarbeidene til lovendringen ((Prop. 81 L (2020–2021) med at det «*ikke bør åpnes for å tilsidesette lovenes regler om hvordan generalforsamling eller årsmøte kan gjennomføres i vedtektene*».

Etter vår vurdering vil en slik vedtektsbestemmelse etter all sannsynlighet ikke være lovlig. Styret bør på denne bakgrunnen innstille på at den foreslåtte vedtektsendringen ikke vedtas.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget om vedtaksendring i tråd med juridisk anbefaling ovenfor.

### **Forslag til vedtak**

Det settes inn et nytt pkt. 9-3, 4) i vedtektene: Generalforsamlingen holdes som fysisk møte, med mindre annen møteform blir pålagt av myndighetene.

Sak 14

## **Elektrisk døråpner og døråpnerknapp**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

For å sikre universell utforming bør alle oppganger få installert elektrisk døråpner på inngangsdøren inn til oppgangen. Det bør plasseres en døråpnerknapp (betjeningsknapp) lett synlig og tilgjengelig på innsiden. Dette vil komme til nytte for alle beboere, enten man er eldre, yngre, triller barnevogn, har ulike funksjonsvariasjoner, eller f.eks. har mye å bære på.

### **Styrets innstilling**

Våre nåværende oppgangsdører er fra 2001. I oppgangene der det er medisinske behov har hjelpemiddelsentralen installert automatiske dørpumper. Siden våre oppgangsdører ikke egner seg for en slik installasjon har vi erfart at dette byr på en del problemer i form av dører som ikke går i lås.

Ved en fremtidig, nødvendig utskifting av våre oppgangsdører er det naturlig at styret også ser på løsninger for å inkludere elektriske døråpnere i bestillingen, men på det nåværende tidspunkt anbefaler vi generalforsamlingen å avvise forslaget. Ved en fremtidig, nødvendig utskifting av våre oppgangsdører er det naturlig at styret også ser på løsninger for å inkludere elektriske døråpnere i bestillingen, men på det nåværende tidspunkt anbefaler vi generalforsamlingen å avvise forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen ber styret om å sørge for at dørene inn til alle oppganger er utstyrt med elektriske døråpnere med døråpnerknapper lett tilgjengelig på innsiden.



Sak 15

## Bytte av revisor

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tiurleiken borettslag har hatt Price Waterhouse Coopers som revisor i flere tiår. Det er sunt og normalt å rullere på revisorselskap. I større selskaper er det et lovkrav.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Tiurleiken bytter revisorselskap til BDO.

### Forslag til vedtak

Bytte av revisorselskap til BDO vedtas.

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Schøning

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellinor Terp
- Trond Vatne

#### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ioanni Veras

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Inger Bøvre
- Kent Hansen
- Trine Lise Haugstad Andersen

## Vedlegg

1. 376 Valgkomiteensinntilling 2023.pdf

Sak 17

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Schønning

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Vatne

Sak 18

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Egil Hoffsbakken
- Karin Syversen
- Thorleif Skålerud



Sak 19

## Underutvalg

### Roller og kandidater

**Valg av 2 trafikkutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalg:

- Arne Evensen
- Rune Johansen

**Valg av 3 velferdsutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Dan Kildal
- Egil Hoffsbakken
- Thorleif Skålerud

**Valg av 4 ungdomsutvalg** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som ungdomsutvalg:

- Abdiraman Hassan Mohammed
- Elinor Terp
- Johannes Opstad
- Salihedin Naoum



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Heidi Jægtvik	Ravnkollbakken 23
Nestleder	Knut Schøning	Ravnkollbakken 1
Styremedlem	Trine Lise Haugstad Andersen	Ravnkollbakken 9
Styremedlem	Hanne Braathen	Ravnkollbakken 3
Styremedlem	Elinor Synnøve Terp	Ravnkollbakken 20
Varamedlem	Grete Karine Bratterud	Ravnkollbakken 3
Varamedlem	Ada Yolanda Steffensen Escalante	Ravnkollbakken 25
Varamedlem	Trond Vatne	Ravnkollbakken 12

Representant til styret i Romsås vaktmestersentral har vært Heidi Jægtvik  
I perioden frem til 31.12.2022 var Knut Schøning vararepresentant, ble endret 01.01.23 til Elinor Terp.

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Heidi Jægtvik Ravnkollbakken 23

#### Varadelegert

Knut Schøning Ravnkollbakken 1

### Valgkomiteen

Egil Hoffsbakken Ravnkollbakken 21  
Karin Syversen Ravnkollbakken 20

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på epost: [styret@tiurleiken.no](mailto:styret@tiurleiken.no) og på [vibbo.no/376](http://vibbo.no/376), og på styrets vakttelefon 940 58 388.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Ungdoms utvalg

Elinor Synnøve Terp Ravnkollbakken 20

**Jubileumskomiteé**

Trond Vatne  
Karin Syversen  
Brigitte Chauvin  
Thorleif Skålerud  
Trond Eriksen  
Leif Syversen

**Generelle opplysninger om Tiurleiken Borettslag**

Borettslaget består av 332 andelsleiligheter.

Tiurleiken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951081728, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

96 61 63

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

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 med dette.

Tiurleiken Borettslag har ingen fast ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 10 møter og behandlet 112 saker.

Både styrets medlemmer og varmedlemmer har vært innkalt til møtene.

**Møtevirksomhet**

Representant Heidi Jægtvik har deltatt i alle styremøter på Romsås Vaktmestersentral.

Velferdstiltak og andre sosiale tiltak:

**• Blomsterdugnad**

Det var svært hyggelig at det var flere beboere som møtte til blomsterdugnad. Sammen fikk vi til et fargerikt og blomstrende borettslag

**• Jubileumsfeiring**

I sommer hadde Tiurleiken borettslag sitt 50 års jubileum og med dette ble det jo avholdt et flott arrangement, i regi av jubileumskomiteen.

Ballplassen på nedre tun ble forvandlet til festplass med både partytelt og bevertning. Gleden var stor for både store og små der det sto kaker og brus, kaffe og kos og riktig hyggelig stemning. Romsås janitsjar kom og spilte flott musikk. Isbilen kom med is til barna og selv klovner var på plass med ballonger til de minste.



Det var taler og plaketter ble utdelt til beboere som var beboere i 1972 og fremdeles er beboere. Biskop Kari Veiteberg kom og plantet et tuntre og et flott jubileumshefte ble laget om Tiurleiken, med mange spennende historier om både Tiurleiken og Romsås historie.

Dette var en meget hyggelig dag for både store og små beboere og noe man ikke glemmer med det første. En meget vellykket feiring av vårt flotte borettslag hvor alle kunne møtes å ha det hyggelig samlet. Vi har et fantastisk samhold på Tiurleiken og slike dager hvor man samles og hygger seg er vel noe av det hyggeligste med vårt fine Tiurleiken. Hyggeligere naboskap skal man se lenge etter.

Hipp hurra for Tiurleiken 50 år :)

- Julegrantenning

27. november, i anledning Julegrantenningen, samlet det seg ca 50 stykker store og små i Tiurstua. Stemningen var på topp og kakao, gløgg, solbærtoddy, twist og smågodt var veldig populært. Nisseorkesteret var et velkomment innslag og de spilte julesanger som særlig de yngste sang med av full hals. Julegranen var flott pyntet med lys og en fin markering av Jul i Tiurleiken.

#### Uteanlegg

Etablert lekeapparater på nedre tun. Lagt grunnlag for kirsebær/morellhage ved trapp mellom tunene, mangler brudd på gelender, samt planting av trær for ferdigstilling. Grillplass var det meningen å få hjelp av Romsås vaktmestersentral, men på grunn av bemanning og fagkompetanse ble dette utsatt til våren 2023

#### Romsås Cup 2022

Ble utsatt til 2023. Det er etablert dialog med RIL for gjennomføring.

#### Utvalg

Ungdomsutvalg har ikke gjennomført noen egne arrangement for barn og unge.

Jubileumskomiteen har planlagt i samarbeid med styret og gjennomført et storislått arrangement, se over.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### 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. 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 dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiurleiken Borettslag.

### Lån

Borettslaget har 2 lån i Husbanken type annuitet med halvårlig forfall og med en flytende rente på 2,4 % per 24.02.2023.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 3,8 % per 24.02.2023. Lånet er avdragsfritt ut 2023.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 3,8 % per 24.02.2023. Lånet er avdragsfritt ut 2025.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**

Borettslaget er samvirkemedlem og deleier i Romsås Vaktmestersentral SA. Som en orientering er resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 inntatt bakerst i Årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til vaktmestersentralen eller forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Tiurleiken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tiurleiken 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 (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.

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



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 avvirket.

#### 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, 23. mars 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**TIURLEIKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>209 434</b>	<b>1 505 379</b>	<b>209 434</b>	<b>-386 125</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 838 889	-40 134 729	4 098 600	3 548 607
Tilbakeføring av avskrivning	16	80 044	80 045	130 000	80 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-485 608	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	130 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 027 101	-91 241 261	-4 249 000	-3 503 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 783	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-595 559</b>	<b>-1 295 945</b>	<b>-20 400</b>	<b>125 607</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>25</b>	<b>-386 125</b>	<b>209 434</b>	<b>189 034</b>	<b>-260 518</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 423 350	3 488 569		
Kortsiktig gjeld		-2 809 475	-3 279 135		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>25</b>	<b>-386 125</b>	<b>209 434</b>		



## TIURLEIKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	20 685 343	19 964 307	20 410 000	23 368 000
Innbetalinger		0	15 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		41 386	3 040	0	40 000
Andre inntekter	3	209 451	177 015	180 000	180 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>20 936 180</b>	<b>20 159 363</b>	<b>20 590 000</b>	<b>23 588 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-208 816	-254 954	-207 000	-201 200
Styrehonorar	5	-387 400	-362 600	-380 000	-415 000
Avskrivninger	18	-80 044	-80 045	-130 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-22 000	-13 700	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-143 500	-174 000	-100 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-278 105	-271 325	-278 400	-289 800
Konsulenthonorar	7	-80 712	-76 218	-120 000	-100 000
Kontingenter		-66 400	-66 400	-66 400	-66 400
Drift og vedlikehold	8	-1 918 270	-46 751 443	-2 820 000	-2 555 993
Jubileumsprosjekt	9	-71 961	0	0	0
Forsikringer		-822 726	-963 279	-854 900	-957 500
Kommunale avgifter	10	-2 427 501	-2 319 294	-2 353 900	-2 916 000
Andre anlegg	11	-2 493 108	-2 689 308	-2 494 000	-2 494 000
Energi/fyring		-2 559 118	-2 387 531	-1 670 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 661 018	-1 522 446	-1 542 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	12	-694 167	-590 470	-1 126 800	-875 500
		<b>-13 914</b>			
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>845</b>	<b>-58 523 014</b>	<b>-14 158 400</b>	<b>-15 296 393</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 021 335</b>	<b>-38 363 651</b>	<b>6 431 600</b>	<b>8 291 607</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	4 627	15	0	0
Finanskostnader	14	-3 187 074	-1 771 093	-2 333 000	-4 743 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 182 447</b>	<b>-1 771 078</b>	<b>-2 333 000</b>	<b>-4 743 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 838 889</b>	<b>-40 134 729</b>	<b>4 098 600</b>	<b>3 548 607</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-22 055 693		
Udekket tap		0	-18 079 036		
Reduksjon udekket tap		3 838 889	0		



## TIURLEIKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 081 728, KUNDENR. 376

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	129 522 149	129 522 149
Lekeplass	16	360 293	0
Kirsebærhage	17	125 315	0
Tomt		1 066 677	1 066 677
Andre varige driftsmidler	18	821 347	901 391
Miljøbankkonto, øremerket		357 716	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>132 253 496</b>	<b>131 490 217</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		515 144	455 712
Andre kortsiktige fordringer	19	9 415	0
Driftskonto OBOS-banken		1 848 372	2 960 761
Driftskonto OBOS-banken II		16 088	12 856
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 780	3 535
Sparekonto OBOS-banken		7 906	6 880
Innestående i andre banker		21 647	48 825
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 423 350</b>	<b>3 488 569</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>134 676 847</b>	<b>134 978 785</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 332 * 100		33 200	33 200
Udekket tap	20	-14 240 147	-18 079 036
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 206 947</b>	<b>-18 045 836</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	139 175 585	143 202 686
Borettsinnskudd	22	6 542 800	6 542 800
Avsetning bomiljøtiltak	23	355 933	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>146 074 318</b>	<b>149 745 486</b>



12

Tiurleiken Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		802 267	1 306 102
Skyldige offentlige avgifter	24	22 829	22 759
Påløpte renter		116 544	73 348
Påløpte avdrag		1 755 106	1 760 163
Annen kortsiktig gjeld	25	112 729	116 763

---

**SUM KORTSIKTIG GJELD** **2 809 475** **3 279 135**

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **134 676 847** **134 978 785**

---

Pantstillelse	26	240 427 800	240 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023  
Styret i Tiurleiken Borettslag

Heidi Jægtvik /s/

Trine Lise Haugstad Andersen /s/

Hanne Braathen /s/

Elinor Synnøve Terp /s/

Knut Schøning /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 592 698
Basestasjon/antenn	64 033
Strøm elbil	22 000
Bod	9 744

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **20 688 475**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-3 132
-----	--------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **20 685 343**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	137 553
Nettinnbetalinger	898
Nøkler	19 650
Skilt	900
Utleie	35 450
Ny ytterdør	15 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>209 451</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-100 805
Overtid	-3 947
Påløpte feriepenger	-12 654
Arbeidsgiveravgift	-91 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-208 816</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 387 400. I tillegg har styret fått dekket mat for kr 1 271, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 375
OBOS Prosjekt AS	-40 972
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 365
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-80 712</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS (restbeløp fra i fjor)	-37 500
Hovedentreprenør I - Sans Bygg AS (restbeløp fra i fjor)	-100 000

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -137 500**

Drift/vedlikehold bygninger	-233 454
Drift/vedlikehold elektro	-269 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249 320
Drift/vedlikehold heisanlegg	-901 237
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 189
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 645
Kostnader leiligheter, lokaler	-14 832
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 353

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 918 270**

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

**NOTE: 9****JUBILEUMSPROSJEKT**

Plakett	-6 000
Blomster	-2 855
Telt	-24 387
Romsås Janitsjar	-7 000
Klovneartist	-6 500
Mat	-11 399
Kontorrekvisita	-620
Konsulentonorar OBOS	-13 200

**SUM JUBILEUMSPROSJEKT -71 961****NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 652 958
Renovasjonsavgift	-774 543

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 427 501**

**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Andre anlegg	-2 493 108
--------------	------------

<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-2 493 108</b>
-----------------------------------	-------------------

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-2 493 108</b>
-------------------------	-------------------

**ANDEL I FELLESANLEGG**

Selskapet er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA og medlemsandelen utgjør 13,09%. Selskapets medlemskontingent til vaktmestersentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Andre anlegg".

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-214 281
-----------	----------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 669
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-29 422
-----------------	---------

Vakthold	-264 638
----------	----------

Renhold ved firmaer	-17 759
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-20 013
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-8 361
--------------------------	--------

Trykksaker	-25 498
------------	---------

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-890
-------------------------------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 544
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 271
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-19 039
-----------------------	---------

Telefon, annet	-4 509
----------------	--------

Porto	-720
-------	------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 458
--------------------------------	--------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 797
---------------------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-4 943
--------------------	--------

Velferdskostnader	-54 356
-------------------	---------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-694 167</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 778
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 843
------------------------------------	-------

Andre renteinntekter	6
----------------------	---

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 627</b>
---------------------------	--------------

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-143 914
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-11 857
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-720 377
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 310 715
Renter på leverandørgjeld	-211
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 187 074</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	31 538 000
Tilgang 2002	97 984 149
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>129 522 149</b>

Tomten ble kjøpt i 1983. Gnr.96/bnr.61 og 63.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****PROSJEKT LEKEPLASS**

Konsulentonorar OBOS	13 200
Entreprenør COMTRADER AS	347 093
<b>SUM PROSJEKT LEKEPLASS</b>	<b>360 293</b>

**NOTE: 17****PROSJEKT KIRSEBÆRHAGE**

Konsulentonorar OBOS	13 200
Entreprenør Anleggsgartner Morten Borger AS	111 875
Utlegg	240
<b>SUM PROSJEKT KIRSEBÆRHAGE</b>	<b>125 315</b>

**NOTE: 18****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	70 926	
Avskrevet tidligere	-70 925	1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2013	21 886	
Avskrevet tidligere	-21 885	1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2007	24 688	
Avskrevet tidligere	-24 687	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2015	30 750	
Avskrevet tidligere	-30 749	



18

Tiurleiken Borettslag

		1
Plenklipper		
Tilgang 2018	77 000	
Avskrevet tidligere	-61 600	
Avskrevet i år	-15 399	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2012	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Bom		
Kostpris	201 334	
Avskrevet tidligere	-201 333	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	385 000	
		385 000
Lekeplass		
Tilgang 2016	645 453	
Avskrevet tidligere	-387 470	
Avskrevet i år	-64 645	
		193 338
Parkantehus		
Kostpris	123 000	
		123 000
Varmepumpe		
Tilgang 2013	67 771	
Avskrevet tidligere	-67 770	
Velhus		
Kostpris	120 000	
		120 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2018	142 000	
Avskrevet tidligere	-141 999	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>821 347</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-80 044</b>
<b>NOTE: 19</b>		
<b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Honorar til Trond Vatne		9 415
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>9 415</b>

**NOTE: 20****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken Utbedringslån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-52 000 000	
Nedbetalt tidligere	38 767 890	
Nedbetalt i år	3 245 962	
		-9 986 148

Husbanken Utbedringslån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 917 034	
Nedbetalt i år	265 671	
		-817 295

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2019	-32 387 037	
Nedbetalt tidligere	1 499 427	
Nedbetalt i år	515 468	
		-30 372 142

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2021	-98 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-98 000 000

-139 175

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

585

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller



investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS-BANKEN AS</b>	<b>Første avdrag er 30/03-2023</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026</b>	
13, 14, 15, 16, 17, 18		200
31, 32, 33, 34, 35, 36		200
37, 38, 39, 40, 41, 42		200
43, 44		200
1, 2, 3, 4, 5, 6		250
7, 8, 9, 10, 11, 12		250
19, 20, 21, 22, 23, 24		250
25, 26, 27, 28, 29, 30		250
105, 106, 107, 108, 109, 110		250
111, 112, 119, 120, 121, 122		250
123, 124		250
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010		350
1011, 1012, 1019, 1020, 1021, 1022		350
1023, 1024, 2005, 2006, 2007, 2008		350
2009, 2010, 2011, 2012, 2019, 2020		350
2021, 2022, 2023, 2024, 3005, 3006		350
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012		350
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024		350
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010		350
4011, 4012, 4019, 4020, 4021, 4022		350
4023, 4024, 5007, 5008, 5023, 5024		350
6007, 6008, 6023, 6024, 7007, 7008		350
7023, 7024		350
1001, 1002, 1003, 1004, 1013, 1014		400
1015, 1016, 1017, 1018, 1025, 1026		400
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032		400
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038		400
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044		400
2001, 2002, 2003, 2004, 2013, 2014		400
2015, 2016, 2017, 2018, 2025, 2026		400
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032		400
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038		400
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044		400
3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3014		400
3015, 3016, 3017, 3018, 3025, 3026		400
3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032		400
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038		400
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044		400
4001, 4002, 4003, 4004, 4013, 4014		400



4015, 4016, 4017, 4018, 4025, 4026	400
4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032	400
4033, 4034, 4035, 4036, 4037, 4038	400
4039, 4040, 4041, 4042, 4043, 4044	400
5001, 5002, 5003, 5004, 5013, 5014	400
5015, 5016, 5017, 5018, 5025, 5026	400
5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040	400
5041, 5042, 5043, 5044, 6001, 6002	400
6003, 6004, 6013, 6014, 6015, 6016	400
6017, 6018, 6025, 6026, 6027, 6028	400
6031, 6032, 6033, 6034, 6035, 6036	400
6037, 6038, 6039, 6040, 6041, 6042	400
6043, 6044, 7003, 7004, 7013, 7014	400
7015, 7016, 7027, 7028, 7033, 7034	400
7035, 7036, 7039, 7040, 7041, 7042	400
8003, 8004, 8015, 8016, 8027, 8028	400
8033, 8034, 8035, 8036, 8039, 8040	400
8041, 8042	400

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-6 502 000
Økt 2003	-40 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-6 542 800</b>

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-355 933
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-355 933</b>

**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 780
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 049
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-22 829</b>

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 654
Andre honorar - avsatt til senere utbetaling	-100 000
Gebyrer	-75
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-112 729</b>

**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 542 800
Pantelån	139 175 585
Påløpte avdrag	1 755 106
<b>TOTALT</b>	<b>147 473 491</b>

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

Bygninger	129 522 149
Tomt	1 066 677
<b>TOTALT</b>	<b>130 588 826</b>

**NOTE: 27****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene fra 01.02.23, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3087500. 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.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Parkering

Alle leiligheter, unntatt 44 leiligheter i underetasje, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Vi har samarbeid med Oslo Parkeringsservice som tar seg av feilparkerte biler etc. på gjesteparkering og handikapplasser. Oslo Parkeringsservice følger også opp El-bil ladeplasser, i tråd med styrets vedtak om at biler som ikke er koblet til lader kan bøtelegges.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Uteområde	Etablert lekeplass på nedre tun Laget platting og planert i forhold til krisebær/morell hage Kartlagt og inngått avtale om infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget (oppstart febr. 2023) Gjerde foran Tiurstua og ned mot parkeringsplassene på plass Startet opp parsell/kjøkkenhage med grønnsaker og bærbusker Sommerhjelp begynt å rydde i buskas mellom gjesteparkering og Romsås ring Fått i stand varmekabler stikkveien mellom 16-18 Avsluttet rør og baderomsrehabilitering
2021 - 2021	Uteområdet VVS rehab. Kjeller	



2020 - 2021	Tiurstua	Istandsatt kjellerlokaler i nr 21 (vannlekkasje) Tiurstua malt, el arbeid og lysbryter flyttet til inngangsdør
2020 - 2021	Malt murer og beiset treverk	Malt alle murer i inngangspartier og v/Tiurstua Beiset alt treverk i inngangspartier og gjerder
2020 - 2021	Oppgradert noe uteområde	Tilrettelagt for parsell v/gavl rkb 21 Plantet hekk fra nr 1 og ned til gangbrua Plantet epletrær Ryddet i planter/busker ved gavl i nr 19 (trapp mellom øvre og nedre tun) Fjernet trær bl. a ved nr 13
2020 - 2021	Tilrettelagt for parsell	
2020 - 2021	Rehabilitering av rør og våtrom	
2019 - 2019	VVS-/våtrom, uteområder	VVS-/våtromsrehabilitering startet opp. Gravd opp bed utenfor rkb 24, skiftet jord og plantet nytt. Taklamper inngangspartiet byttet ut. Fjernet gjerde foran Tiurstua v/bom.
2018 - 2018	Individuell strømmåling, utomhus	Skiftet alle strømmålere for overgang til individuell måling (strøm). Byttet ut murene ved Ravnkollbakken 9 og 21/19. Ladestolper til el-biler etablert og satt i drift. Ny betalingsordning (bankkort) installert på hovedbom ved Tiurstua. Dreneringsarbeider utført ved gavl i nr 25.
2017 - 2017	Eltavler, uteområder	De siste eltavlene ble skiftet ut. Ny åpningsmekanisme for veibom. Plantet nye trær. Lagt nye granittfliser utenfor alle oppgangene.
2016 - 2016	Yttertak, lekeplass, HMS	Skiftet yttertak i nr. 12, 14 og 16 Ny lekeplass på øvre tun og en i den lille skogen. Skiftet brannslukningsapparater i alle boliger. Brannskap i alle etasjer i garasjen.
2015 - 2015	Veibommer, uteområder og yttertak.	Oppgradert sikringsskap i Vaktmesterboden. Lagt opp lys ved rundkjøringen som lyser opp Tiuren. Skiftet takvifter i Ravnkollbakken 1-3-5-7-11-13-15-17-19. Skiftet ut innkjøringsbom v/Tiurstua og bom ved Ravnkollbakken 24-25. Oppgradert uteområdet. Det er satt opp nye benker og bord. Det er satt opp et lite bord som er tiltenkt små barn ved sandkassa på



2014 - 2014	Større vedlikehold av P-hus med mer.	<p>Øvre tun. Sandkassa på nedre tun er fjernet og det er lagt ny asfalt der. Det er bygd opp ny mur i granitt ved blomsterbedene ved Ravnkollbakken 24 og 25.</p> <p>Tekket om taket på Ravnkollbakken 18-20-22-24.</p> <p>Større vedlikehold av P-hus inkludert ny hovedtavle og el-skap. Lagt opp katodisk beskyttelse for å forhindre videre korrosjon av armeringen. Nye avløpsrør. Drenering rundt P-hus, asfaltering uteområde rundt P-hus. 2 nye avløpsrør. Opprettet 10 el-bil plasser i 1. etg. i P-hus. Ny hovedtavle i Ravnkollbakken 16. Nye takvifter i Ravnkollbakken 2-4-12-14-16. Nytt takbelegg i Ravnkollbakken 1-2-3-4-5-7-9-11-13-15-17-19. Ferdigstilt boder. Installert duegardiner.</p>
2013 - 2013	Større vedlikehold av uteboder, med mer	<p>Større vedlikehold av uteboder inkludert nytt el- anlegg.</p> <p>Skiftet takvifter i nr 16, 18, 20, 22 og 24</p> <p>Skiftet hovedtavler i nr 18 og 24.</p> <p>Varmepumper og nytt gulv i oppholdsrommet i Tiurstua.</p>
2012 - 2012	Taktekking, takvifter, med mer	<p>Skiftet takvifter i Ravnkollbakken 21-23-25</p> <p>Lagt hengeskive på eksisterende gesimsbeslag for å dekke overgangen mellom finer og tegl på soverom-siden og balkong. Skiftet takbelegg på blokk 21-23-25, samt nytt beslag på hele taket. Skiftet dørpumper på alle inngangsdører.</p>
2011 - 2011	Utvendig maling, forprosjekt rehab, m.m.	<p>Pusset og malt sideskiver og tørkeverandaer på alle blokker.</p> <p>Kjerneboret i garasjeanleggets 3. og 4. etasje.</p> <p>Forprosjekt rehabilitering uteboder og garasjehus.</p>
2010 - 2010	Oppganger, ballbinge, med mer	<p>Malt alle oppgangene (22 stk). Skiftet ringeknapper ved entredørene. Skiftet 1 stk. takvifte i Ravnkollbakken 22</p> <p>Satt opp ekstra belysning i midtblokka på øvre og nedre tun (i 1. og 2. underetasje) i alt 7 lamper.</p> <p>Ferdigstillelse av koblinger til tørroplegg utenfor oppgangene. Kjøpt inn nye møbler til Tiurstua (sofaer, stoler, puffer og bord). Ballbingen</p>



2009 - 2009	Sikringsskap, brannvern, Tiurstua mm.	fjernet. Ballplass satt i stand og asfaltert. Billettautomaten måtte byttes ut p.g.a. slitasje. Proxll monterte den nye og den er av typen Cale MI 104 for myntinnkast. Skiftet innmat i alle sikringsskap. Lagt opp jordings-kabler på kabelbroer i kjellere. Utskifting av brannslukningsapparater. Utskiftning av koblinger til tørropplegg i alle oppganger. Utskifting av hovedstoppekraner/reduk-sjonsventiler i kjellere. Skiftet ut glatte fliser til sklisikre fliser i inngangspartiene. Beiset vegg hovedbalkong (andelseiere beiset selv). Pumper til takluker Oppussing Tiurstua (byttet kjøkken med hvitevarer)
2008 - 2008	Låsesystem, varmekabler, el.anlegg heis	Lagt inn alarm i Tiurstua Nytt TAG system i inngangsdørene og i garasjeanlegget med nye garasjeåpnere. Lagt varmekabler inn til garasjeanlegget i 2 etg. (sideinngangen). Lagt opp nytt elektrisk anlegg i garasjen 3. og 4. etasje, utbedret i 2.etasje. Reparert display i heisene i Ravnkollbakken 2-3-4-14-15-18-20-22-24, samt satt på plexiglass. Pusset opp styrerom. Kjøpt inn nye møbler.
2007 - 2007	Nytt dørtelefonanlegg	
2006 - 2006	Utskifting av lekeapparater	Kostnad ca. kr 230.000,-
2004 - 2006	Utskifting av heiser	
1998 - 2000	Fasaderehabilitering	Totalkostnad kr 101.692.252,- etter fradrag for tilskudd.
1995 - 1996	Omfattende dreneringsarbeider utført	Tilskudd Husbanken kr 3.320.000,-.

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA  
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>23 625 946</b>	<b>21 200 358</b>	<b>23 053 000</b>	<b>22 068 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 924 534</b>	<b>-22 312 503</b>	<b>-23 256 500</b>	<b>-24 641 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 701 413</b>	<b>-1 112 145</b>	<b>-203 500</b>	<b>-2 573 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-109 789</b>	<b>-97 098</b>	<b>-73 000</b>	<b>-51 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>1 591 624</b>	<b>-1 209 243</b>	<b>-276 500</b>	<b>-2 624 500</b>
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 563 505</b>	<b>-1 242 093</b>	<b>-301 500</b>	<b>-2 624 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 242 093		
Til opptjent egenkapital		1 563 505	0		



**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**  
**ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 852 839</b>	<b>5 991 185</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 820 672</b>	<b>1 626 928</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 673 511</b>	<b>7 618 113</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 265 501</b>	<b>1 701 996</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 306 646</b>	<b>2 806 596</b>



29

Tjurleiken Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 101 363</b>	<b>3 109 520</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 673 511</b>	<b>7 618 113</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022  
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA



**0376 Tiurleiken Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A Som leder foreslås:**

NAVN: Knut Schøning

Adresse: Ravnkollbakken 1

Epost: [knutstai@hotmail.com](mailto:knutstai@hotmail.com)

**B Styremedlemmer som ikke er på valg:**

NAVN: Hanne Braathen

Adresse: Ravnkollbakken 3

Epost: [hannebtn@gmail.com](mailto:hannebtn@gmail.com)

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

NAVN: Trond Vatne

Adresse: Ravnkollbakken 12

Epost: [trondvatne@gmail.com](mailto:trondvatne@gmail.com)

Navn: Ellinor Terp

Adresse: Ravnkollbakken 20

Epost: [ellinor\\_ronille@hotmail.com](mailto:ellinor_ronille@hotmail.com)

**Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Navn: Ioanni Veras

Adresse: Ravnkollbakken 4

Epost: [ch.gi.veras@gmail.com](mailto:ch.gi.veras@gmail.com)

**C Som varamedlemmer foreslås:**

NAVN: Inger Bøvre

Adresse: Ravnkollbakken 2

Epost: [ibvre@getmail.no](mailto:ibvre@getmail.no)

NAVN: Kent Hansen

Adresse: Ravnkollbakken 9

Epost: [kentare.hansen@gmail.com](mailto:kentare.hansen@gmail.com)

NAVN: Trine Lise Haugstad Andersen

Adresse: Ravnkollbakken 9

Epost: [trinelise.h.andersen@gmail.com](mailto:trinelise.h.andersen@gmail.com)

**D Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Knut Schøning

Adresse: Ravnkollbakken 1

Epost: [knutstai@hotmail.com](mailto:knutstai@hotmail.com)

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

NAVN: Trond Vatne

Adresse: Ravnkollbakken 12

Epost: [trondvatne@gmail.com](mailto:trondvatne@gmail.com)

**E Som valgkomité foreslås:**

NAVN: Egil Hoffsbakken

Adresse: Ravnkollbakken 21

Epost: [egil.hoffsbakken@hotmail.com](mailto:egil.hoffsbakken@hotmail.com)

NAVN: Karin Syversen

Adresse: Ravnkollbakken 20



NAVN: Thorleif Skålerud  
Epost: [karin.syversen@hotmail.com](mailto:karin.syversen@hotmail.com)  
Adresse: [Ravnkollbakken 25](#)

Epost:

**F Trafikkutvalg:**

NAVN: Rune Johansen  
Adresse: [Ravnkollbakken 3](#)

Epost: [rhj@rhj.info](mailto:rhj@rhj.info)

NAVN: Arne Evensen  
Adresse: [Ravnkollbakken 19](#)

Epost:

**G Velferdsutvalg**

NAVN: Thorleif Skålerud  
Adresse: [Ravnkollbakken 25](#)

Epost:

NAVN: Egil Hoffsbakken  
Adresse: [Ravnkollbakken 21](#)

Epost: [egil.hoffsbakken@hotmail.com](mailto:egil.hoffsbakken@hotmail.com)

NAVN: Dan Kildal  
Adresse: [Ravnkollbakken 9](#)

Epost: [dan.kildal@wemail.no](mailto:dan.kildal@wemail.no)

NAVN:  
Adresse:

Epost:

**I Ungdomsutvalg**

NAVN: Elinor Terp  
Adresse: [Ravnkollbakken 20](#)

Epost: [ellinor\\_ronille@hotmail.com](mailto:ellinor_ronille@hotmail.com)

NAVN: Salihedin Naoum  
Adresse: [Ravnkollbakken 23](#)

Epost: [Sali.naoum@gmail.com](mailto:Sali.naoum@gmail.com)

NAVN: Johannes Opstad  
Adresse: [Ravnkollbakken 2](#)

Epost: [joopa002@osloskolen.no](mailto:joopa002@osloskolen.no)

NAVN: Abdiraman Hassan Mohammed  
Adresse: [Ravnkollbakken 20](#)

Epost: [abdirah77@icloud.com](mailto:abdirah77@icloud.com)

Dato: 28/02-2023

Dato: 28/02-2023

Sign:

Karin Syversen

Sign:

Egil Hoffsbakken



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

**Selskapsnummer:** 376 **Selskapsnavn:** Tiurleiken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.