



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 081 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TIURLEIKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ravnkollbakken 10
0971 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 217 326	19 650 242
Sum inntekter		20 217 326	19 650 242
Kostnader			
Lønnskostnad		665 145	501 193
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 378	133 427
Annen driftskostnad		72 757 077	13 308 417
Sum kostnader		73 549 600	13 943 037
Driftsresultat		-53 332 274	5 707 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 185	183 610
Sum finansinntekter		9 185	183 610
Annen finanskostnad		1 679 806	1 675 397
Sum finanskostnader		1 679 806	1 675 397
Netto finans		-1 670 621	-1 491 787
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 002 895	4 215 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 002 895	4 215 418
Årsresultat		-55 002 895	4 215 418
Totalresultat		-55 002 895	4 215 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 002 895	4 215 418
Sum overføringer og disponeringer		-55 002 895	4 215 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 588 826	130 974 099
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		981 436	1 108 814
Sum varige driftsmidler		131 570 262	132 082 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		131 570 262	132 082 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		437 709	428 164
Sum fordringer		437 709	428 164
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 239 956	8 446 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 239 956	8 446 488
Sum omløpsmidler		6 677 665	8 874 652
SUM EIENDELER		138 247 927	140 957 565

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 200	33 200
Sum innskutt egenkapital		33 200	33 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 055 694	77 443 862
Sum opptjent egenkapital		22 055 694	77 443 862
Sum egenkapital		22 088 894	77 477 062
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 443 947	53 312 620
Øvrig langsiktig gjeld		6 542 800	6 542 800
Sum annen langsiktig gjeld		110 986 747	59 855 420
Sum langsiktig gjeld		110 986 747	59 855 420
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 971 766	2 393 183
Leverandørgjeld		3 165 610	1 211 357
Skyldige offentlige avgifter		10 190	11 036
Annen kortsiktig gjeld		24 720	9 508
Sum kortsiktig gjeld		5 172 286	3 625 083
Sum gjeld		116 159 033	63 480 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		138 247 927	140 957 565



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421177

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 081 728
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TIURLEIKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Ravnkollbakken 10
0971 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 081 728
TIURLEIKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 217 326	19 650 242
Sum inntekter		20 217 326	19 650 242
Kostnader			
Lønnskostnad		665 145	501 193
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		127 378	133 427
Annen driftskostnad		72 757 077	13 308 417
Sum kostnader		73 549 600	13 943 037
Driftsresultat		-53 332 274	5 707 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 185	183 610
Sum finansinntekter		9 185	183 610
Annen finanskostnad		1 679 806	1 675 397
Sum finanskostnader		1 679 806	1 675 397
Netto finans		-1 670 621	-1 491 787
Ordinært resultat før skattekostnad		-55 002 895	4 215 418
Ordinært resultat etter skattekostnad		-55 002 895	4 215 418
Årsresultat		-55 002 895	4 215 418
Totalresultat		-55 002 895	4 215 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 002 895	4 215 418
Sum overføringer og disponeringer		-55 002 895	4 215 418



Organisasjonsnr: 951 081 728
TIURLEIKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 588 826	130 974 099
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		981 436	1 108 814
Sum varige driftsmidler		131 570 262	132 082 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		131 570 262	132 082 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		437 709	428 164
Sum fordringer		437 709	428 164
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 239 956	8 446 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 239 956	8 446 488
Sum omløpsmidler		6 677 665	8 874 652
SUM EIENDELER		138 247 927	140 957 565
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 200	33 200
Sum innskutt egenkapital		33 200	33 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22 055 694	77 443 862
Sum opptjent egenkapital	22 055 694	77 443 862
Sum egenkapital	22 088 894	77 477 062
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 443 947	53 312 620
Øvrig langsiktig gjeld	6 542 800	6 542 800
Sum annen langsiktig gjeld	110 986 747	59 855 420
Sum langsiktig gjeld	110 986 747	59 855 420
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 971 766	2 393 183
Leverandørgjeld	3 165 610	1 211 357
Skyldige offentlige avgifter	10 190	11 036
Annen kortsiktig gjeld	24 720	9 508
Sum kortsiktig gjeld	5 172 286	3 625 083
Sum gjeld	116 159 033	63 480 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	138 247 927	140 957 565



Organisasjonsnr: 951 081 728
TIURLEIKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



S. nr. 0376

Tiurleiken Borettslag

Generalforsamling 2021





Velkommen til generalforsamling

Denne innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper at du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Andelseiere med registrert mobiltelefon og/eller epostadresse vil bli invitert til å delta via vibbo.no/376.

Saker som behandles:

- Konstituering av møtet
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Innkomne forslag
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **25.05.2021** og lukkes **28.05.2021**

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en innkalling via vibbo.no/376 til din epostadresse og/eller via sms.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse utenfor Ravnkollbakken 16.

Dette må gjøres innen 28.05.21 kl. 18:00.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Tiurleiken Borettslag
holdes digitalt 25.05.2021 kl. 18:00 – 28.05.2021 kl. 18:00 på vibbo.no/376

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Trond Vatne, Ravnkollbakken 12.
Som protokollvitne foreslås Dan Kildal, Ravnkollbakken 9
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 370 000 i samsvar med budsjettet for 2021
5. **Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 - 2021**
Styret foreslår at andre honorarer settes til kr 100 000 i samsvar med budsjettet for 2021
6. **Forslag A - Uteområder**
7. **Forslag B – Bruk av gassgrill/el-grill**
8. **Forslag C - Forslag om endring av Husordensreglenes pkt 2.2**
9. **Forslag D - Forslag til endring av Husordensreglene punkt 8**
10. **Forslag E - Forslag til endring av Husordensreglene pkt 5.3**
11. **Forslag F - Forslag til endring av vedtektenes punkt 5-1 (1) og (2)**
12. **Forslag G - Forslag til endring av vedtektenes punkt 5-2 (3)**
13. **Valg av tillitsvalgte**
Som styremedlem for 2 år foreslås Knut Schønning, Ravnkollbakken 1
Som styremedlem for 2 år foreslås Ellinor Terp, Ravnkollbakken 20
Som varamedlem for 1 år foreslås Trine-Lise Andersen, Ravnkollbakken 9
14. **Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**
Som delegert foreslås Heidi Jægtvik, Ravnkollbakken 23
Som vara for delegert foreslås Knut Schønning, Ravnkollbakken 1

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Jægtvik	Ravnkollbakken 23
Nestleder	Kari Finstad	Ravnkollbakken 9
Styremedlem	Thea Hals	Ravnkollbakken 15
Styremedlem	Knut Schønning	Ravnkollbakken 1
Styremedlem	Rigmor Terp	Ravnkollbakken 19
Varamedlem	Elinor Synnøve Terp	Ravnkollbakken 20
Varamedlem	Ewa Margareta Thim	Ravnkollbakken 14

Representant til styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Representant	Heidi Jægtvik	Ravnkollbakken 23
Vararepresentant	Kari Finstad	Ravnkollbakken 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Heidi Jægtvik		Ravnkollbakken 23
Varadelegert		
Ewa Margareta Thim		Ravnkollbakken 14

Valgkomiteen

Anne Lise Finsrud	Refsnesalleen 77 D
Jan-Tore Larsen	Ravnkollbakken 20

Utvalg/komiteer

Ungdomsutvalg Elinor Terp	Ravnkollbakken 20
---------------------------	-------------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 10 Grorud i Oslo kommune med følgende adresse: Ravnkollbakken 1-25. Gårds- og bruksnummer: 96 / 61 og 63

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 936 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter, og følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet har ingen fast ansatte. Det er ikke registrert personskade eller ulykker i 2020.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 20 217 326.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 73 549 600.

Dette er kr 61 242 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av rør og våtrom.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 55 002 895 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 505 379 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 750 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering av inngangsdører, brannvarsling i fellesarealer og drenering av fasader hvor det er etasjeskiller i trapp.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med 23 %. Premieendringen er en følge av bytte av forsikringsselskap.

Lån

Borettslaget har 2 lån i Husbanken type annuitet med halvårlig forfall og med en flytende rente på 0,8 % per 01.03.2021.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 1,5 % per 01.03.2021.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 1,5 % per 01.03.2021. Lånet er avdragsfritt fram til ferdigstilling av rehabiliteringsprosjektet.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS er for 2021 økt med 2,5 % til kr 271 324.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.



Driften i 2021 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 32 000 000. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

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 31.12.2019 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Tiurleiken Borettslag



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 4. mai 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.				
	5 249 569	5 381 784	5 249 569	1 505 379
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-55 002 895	4 215 418	5 801 650	6 796 800
Tilbakeføring av avskrivning 16	127 378	133 427	100 000	130 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 55 000 000	64 887 037	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-3 868 673	-69 381 442	-4 170 000	-3 987 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	13 345	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER				
	-3 744 190	-132 215	1 731 650	2 939 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.				
	1 505 379	5 249 569	6 981 219	4 445 179
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 677 665	8 874 652		
Kortsiktig gjeld	-5 172 286	-3 625 083		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.				
	1 505 379	5 249 569		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 974 889	19 455 763	19 908 000	19 977 000
Andre inntekter	3	242 437	194 479	180 000	160 000
SUM DRIFTSINTEKTER		20 217 326	19 650 242	20 088 000	20 137 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-305 145	-171 193	-225 000	-235 000
Styrehonorar	5	-360 000	-330 000	-360 000	-370 000
Avskrivninger	16	-127 378	-133 427	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-13 025	-11 375	-20 000	-15 000
Andre honorarer	7	-126 500	-166 500	-250 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-264 705	-259 515	-267 000	-273 000
Konsulenthonorar	8	-50 656	-510 895	-220 000	-120 000
Kontingenter		-66 400	-66 400	-66 400	-66 400
Drift og vedlikehold	9	-63 560 258	-3 692 618	-2 075 000	-2 995 000
Forsikringer		-531 741	-1 021 256	-700 000	-700 000
Kommunale avgifter	10	-2 288 537	-2 109 761	-2 290 000	-2 310 000
Andre anlegg	22	-2 493 108	0	0	-2 742 000
Kostnader sameie		0	-2 496 560	-2 600 000	0
Energi/fyring		-932 899	-648 715	-750 000	-720 000
TV- anlegg/bredbånd		-1 496 988	-862 217	-1 470 000	-1 542 000
Andre driftskostnader	11	-932 260	-1 462 605	-914 200	-959 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-73 549 600	-13 943 037	-12 307 600	-13 278 200
DRIFTSRESULTAT		-53 332 274	5 707 205	7 780 400	6 858 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 185	183 610	150 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 679 806	-1 675 397	-2 128 750	-162 000
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		-1 670 621	-1 491 787	-1 978 750	-62 000
ÅRSRESULTAT		-55 002 895	4 215 418	5 801 650	6 796 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	4 215 418		
Fra opptjent egenkapital		-55 002 895	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	129 522 149	129 522 149
Rehabilitering	15	0	0
Tomt		1 066 677	1 066 677
Andel egenkapital i fellesanlegg	1	0	385 273
Andre varige driftsmidler	16	981 436	1 108 814
SUM ANLEGGSMIDLER		131 570 262	132 082 913
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		437 709	428 165
Driftskonto OBOS-banken		6 142 041	5 042 668
Driftskonto OBOS-banken II		64 113	26 252
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 852	6 239
Sparekonto OBOS-banken		6 865	3 354 958
Innestående i andre banker		22 085	16 371
SUM OMLØPSMIDLER		6 677 665	8 874 652
SUM EIENDELER		138 247 927	140 957 565
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 332 *			
100		33 200	33 200
Opptjent egenkapital		22 440 967	77 443 862
Endring prinsipp	1	-385 273	0
SUM EGENKAPITAL		22 088 894	77 477 062
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	104 443 947	53 312 620
Borettsinnskudd	18	6 542 800	6 542 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		110 986 747	59 855 420



13

Tiurleiken Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 165 610	1 211 357
Skyldige offentlige avgifter	19	10 191	11 036
Påløpte renter		358 355	422 226
Påløpte avdrag		1 613 411	1 970 957
Annen kortsiktig gjeld	20	24 720	9 508
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 172 286	3 625 083

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**138 247 927 140 957 565**

Pantstillelse	21	235 427 800	155 427 800
Garantiansvar	22	0	7 119 672

Oslo, 29.04.2021

Styret i Tiurleiken Borettslag

Heidi Jægtvik /s/

Thea Hals /s/

Knut Schønning /s/

Rigmor Terp /s/

Kari Finstad /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

PRINSIPPENDRING

Borettslaget er medlem i Romsås Vaktmestersentral SA. Tidligere ble andel egenkapital i vaktmestersentralen tilsvarende eierandel innarbeidet i balansen under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" etter egenkapitalmetoden. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av kostmetoden fordi selskapet er medlem og ikke sameier i vaktmestersentralen. Virkningen i overgangsåret er at "Andel egenkapital i fellesanlegg" overføres egenkapitalen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	19 872 264
Antenneplass Telenor og Telia	64 033
Strøm elbil	22 400
Adm./drift lade plass elbil	9 000
Bod	7 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 974 889

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekter Tiurstua	38 027
Automatpenger	130 111
Lading av kjøretøy mm	32 734
NRK, leie av oppholdssted location	2 400
Nøkler, skilt, bombrikker, portåpnere	15 065
Enøk tilskudd fra Oslo kommune, Klima- og energifondet	24 100
SUM ANDRE INNETEKTER	242 437

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-199 214
Påløpte feriepenger	-24 720
Fri bil, tlf etc.	-8 792
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-100 481
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	19 278

SUM PERSONALKOSTNADER **-305 145**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 360 000.

I tillegg har styret fått dekket telefonkostnader for kr 8 792, og bevertning og gaver for 4 040.

Jf. noten om personalkostnader og andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 025.

NOTE: 7**ANDRE HONORARER**

Honorar til byggekomité iht. vedtak på ordinær generalforsamling 13.05.19	-126 500
---	----------

SUM ANDRE HONORARER **-126 500**

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-22 161
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 494

SUM KONSULENTHONORAR **-50 656**

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****REHABILITERING AV RØR OG VÅTROM:**

OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse	-2 584 288
Oslo kommune, Plan & Bygningsetaten, div. gebyr	-121 200
Andre kostnader	-179 741
Sans Bygg AS, hovedentreprenør	-59 046 168
Prosjektkostnader	-22 492
Elektroinstallatør	-32 673

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -61 986 561

Drift/vedlikehold bygninger	-316 384
Drift/vedlikehold VVS	-175 932
Drift/vedlikehold elektro	-167 342
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	-490 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 618
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 831
Kostnader leiligheter, lokaler	-223 049
Egenandel	
forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 988

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -63 560 258

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 529 256
Renovasjonsavgift	-759 282
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 288 537

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-297 758
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-99 251
Driftsmateriell	-46 528
Vaktmestertjenester	-44 616
Vakthold	-215 670
Andre fremmede tjenester	-2 113
Kontor- og datarekvisita	-37 624
Trykksaker	-27 997
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 260
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 040
Andre kontorkostnader	-31 903
Telefon/bredbånd	-13 219
Telefon, annet	-50 933
Porto	-4 656
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 694
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 388
Bilgodtgjørelse	-99
Reisekostnader	-34
Bank- og kortgebyr	-4 906
Velferdskostnader	-40 573
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-932 260

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	2 220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 865
Renter av kontoer i SpareBank1	6
Renter av kundefordringer	94
SUM FINANSINNTEKTER	9 185

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på utbedringslån 1 i Husbanken	-709 964
Renter og gebyr på utbedringslån 2 i Husbanken	-24 429
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS Boligkreditt	-580 281
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS Boligkreditt	-364 612
Renter på leverandørgjeld	-520
SUM FINANSKOSTNADER	-1 679 806

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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: 15**REHABILITERING****REHABILITERING AV RØR OG VÅTROM:**

OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse	2 934 288
Oslo kommune, Plan & Bygningsetaten, bygningsgebyr	146 380
Andre kostnader	179 741
Sans Bygg AS, hovedentreprenør	61 243 043
Prosjektkostnader	22 492
Elektroinstallatør	32 673
Sum rehabiliteringskostnader 2019-2020	-64 558 616
Kostnadsført i 2019	2 572 055
Kostnadsført i 2020, jf. note 9	61 986 561
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 16**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	1
Plenklipper		
Tilgang 2018	77 000	
Avskrevet tidligere	-30 800	
Avskrevet i år	-15 400	



19

Tiurleiken Borettslag

		30 800
Snøfreser		
Tilgang 2012	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Bom		
Kostpris	201 334	
Avskrevet tidligere	-201 333	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris		385 000
Anlegget avskrives ikke		
Lekeplass		
Tilgang 2016	645 453	
Avskrevet tidligere	-258 180	
Avskrevet i år	-64 645	
		322 628
Parkantehus		
Kostpris		123 000
Anlegget avskrives ikke		
Varmepumpe		
Tilgang 2013	67 771	
Avskrevet tidligere	-67 770	
		1
Velhus		
Kostpris		120 000
Anlegget avskrives ikke		
Ladebokser elbil		
Tilgang 2018	142 000	
Avskrevet tidligere	-94 666	
Avskrevet i år	-47 333	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		981 436
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-127 378

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken Utbedringslån 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-52 000 000
Nedbetalt tidligere	32 583 902
Nedbetalt i år	2 939 228



20

Tiurleiken Borettslag

		-16 476 870
Husbanken Utbedringslån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 392 847	
Nedbetalt i år	258 624	
		-1 348 529
OBOS Boligkreditt AS lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2019	-32 387 037	
Nedbetalt tidligere	97 668	
Nedbetalt i år	670 821	
		-31 618 548
OBOS Boligkreditt AS lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2020	-55 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-55 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-104 443 947

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. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt 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.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023	Første avdrag er 30/03-2023
13, 14, 15, 16, 17, 18		800
31, 32, 33, 34, 35, 36		800
37, 38, 39, 40, 41, 42		800
43, 44		800
1, 2, 3, 4, 21, 22		850
23, 24, 25, 26, 27, 28		850
29, 30, 108, 110, 121, 122		850



123, 124	850
5, 6, 7, 8, 9, 10	950
11, 12, 19, 20	950
105, 106, 107, 109, 111, 112	1 000
119, 120	1 000
1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010	1 350
1011, 1012, 1019, 1020, 1021, 1022	1 350
1023, 1024, 2005, 2006, 2007, 2008	1 350
2009, 2010, 2011, 2012, 2019, 2020	1 350
2021, 2022, 2023, 2024, 3005, 3006	1 350
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	1 350
3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024	1 350
4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010	1 350
4011, 4012, 4019, 4020, 4021, 4022	1 350
4023, 4024, 5007, 5008, 5023, 5024	1 350
6007, 6008, 6023, 6024, 7007, 7008	1 350
7023, 7024	1 350
1001, 1002, 1003, 1004, 1013, 1014	1 500
1015, 1016, 1017, 1018, 1025, 1026	1 500
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032	1 500
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038	1 500
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044	1 500
2001, 2002, 2003, 2004, 2013, 2014	1 500
2015, 2016, 2017, 2018, 2025, 2026	1 500
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032	1 500
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	1 500
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	1 500
3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3014	1 500
3015, 3016, 3017, 3018, 3025, 3026	1 500



3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032	1 500
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038	1 500
3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044	1 500
4001, 4002, 4003, 4004, 4013, 4014	1 500
4015, 4016, 4017, 4018, 4025, 4026	1 500
4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032	1 500
4033, 4034, 4035, 4036, 4037, 4038	1 500
4039, 4040, 4041, 4042, 4043, 4044	1 500
5001, 5002, 5003, 5004, 5013, 5014	1 500
5015, 5016, 5017, 5018, 5025, 5026	1 500
5027, 5028, 5031, 5032, 5033, 5034	1 500
5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040	1 500
5041, 5042, 5043, 5044, 6001, 6002	1 500
6003, 6004, 6013, 6014, 6015, 6016	1 500
6017, 6018, 6025, 6026, 6027, 6028	1 500
6031, 6032, 6033, 6034, 6035, 6036	1 500
6037, 6038, 6039, 6040, 6041, 6042	1 500
6043, 6044, 7003, 7004, 7013, 7014	1 500
7015, 7016, 7027, 7028, 7033, 7034	1 500
7035, 7036, 7039, 7040, 7041, 7042	1 500
8003, 8004, 8015, 8016, 8027, 8028	1 500
8033, 8034, 8035, 8036, 8039, 8040	1 500
8041, 8042	1 500

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973 -6 502 000

Økt 2003 -40 800

SUM BORETTSINNSKUDD -6 542 800

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 590
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 601
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 191

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-24 720
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-24 720

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 542 800
Pantelån	104 443 947
Påløpte avdrag	1 613 411
TOTALT	112 600 158

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	129 522 149
Tomt	1 066 677
TOTALT	130 588 826

NOTE: 22**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".

Innkommne forslag

Forslag A – Uteområder

Forslagstiller: Trond Vatne, Ravnkollbakken 12

I juni blir borettslaget ferdig med rehabilitering av badene. Da settes strek for nok en stor og vellykket opprusting. Neste år fyller Tiurleiken 50 år. Det betyr at vi trenger et stødig fokus på vedlikehold, men også på videre oppgradering. Blokker og leiligheter i bra stand, men når SANS bygg avslutter og rydder unna containere, brakker mm, blir det enda mer synlig at uteområdet også trenger en "oppussing". Det gjelder øvre og nedre tun, men også området på utsiden av blokkene. Nå fortjener vi at uteområdet skinner like mye som de innvendige leilighetene.

Det bør derfor lages en helhetlig plan for Tiurleikens uteområde, med sikte på at arbeidet begynner neste vår. Den bør inneholde konkrete forslag og kostnadsoverslag for de enkelte tiltak. Noen tiltak vil være små og billige, mens andre kan bli større og koste mer. SANSBYGG er ferdig med jobben i august. Da vet vi også hva sluttregningen blir og kan si noe sikkert om borettslaget økonomi og husleieutvikling. Derfor kan en beslutning om omfang av uteområderehabiliteringen tas i løpet av høsten. Skal man hyre inn fagfolk i 2022, vil det lønne seg å være tidlig ute. Bestilling i siste liten er lite smart, både når det gjelder kvalitet på utførelse og kostander.

Det er viktig at beboerne tas med på råd og kommer med innspill. Her er noen forslag, men de er langt fra uttømmende. Bare fantasi og lommebok setter grensene.

- Bærbusker: Vi hadde tidligere mange, nå er de nærmest utryddet.
- Epletrærne: De må beskjæres av fagfolk. Noen bør også skiftes ut.
- Gangvei fra nr. 16 til bussholdeplassen må få tilbake vintervarmen.
- Gjerdet fra bommen mot nr. 4 må settes opp igjen.
- Gjerdet langs Ravnkollbakken og ellers rundt borettslaget. Det må repareres.
- Grillplass: Voksne trenger en plass til grilling, den kan kanskje legges på utenfor blokkene, for eksempel ved Revegården?
- "Inngangspartiet" til borettslaget ved nr. 2 kan gjøres penere.
- Murer og asfalt. Skader må rettes opp.
- "Småbarnlekeplassen i den lille skogen på øvre tun må rustes opp..
- Revegården: Kan stedet brukes mer?
- Sklien på nedre tun er fin, men landingen er ikke forsvarlig.

Forslag til vedtak 1

Styret foretar en utredning av behovet for oppgradering av Tiurleikens uteområde i nært samarbeid med beboerne. Et forslag der alle kostnader er synliggjort/inkludert legges frem for beboerne med sikte på en avgjørelse senest 1. februar 2022, med oppstart våren 2022.

Forslag til vedtak 2

- Det vedtas å opprette en beboergruppe på inntil 6 personer
- Beboergruppen får forsamlingens tillit til å representere mangfoldet og vil i samarbeid med styret kartlegge/utrede behov/ønske om oppgradering av uteområdet på tiurleiken.
- Alle beboere informeres på Vibbo.no og i rundskriv om de tiltak som det er enighet om skal iverksettes og kostnader ved tiltakene belyses.

Styrets innstilling:

Styret tar ansvar for vedlikehold av uteområder innenfor det ordinære budsjettet. Etter en omfattende våtromsrehabilitering ser ikke styret det som forsvarlig med omfattende og kostnadskrevenne oppgraderinger på det nåværende tidspunkt. Beboere oppfordres til å kontakte styret med ideer og ønsker om eventuelle mindre oppgraderinger.

Forslag B – Bruk av gassgrill

Forslagstiller: Trym Kværna, Ravnkollbakken 20

Jeg har et forslag jeg ønsker det skal stemmes over på generalforsamlingen i mai.

Det gjelder punkt 2-2 avsnitt 2 i husordningsreglene:

"Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull eller gass på balkongene og i forhagene. Det kan likevel brukes elektrisk grill."

Jeg ønsker at det stemmes over forbudet mot gassgrill. Vedlagt ligger det noen linker til annonser som er relevant for tema.

I tillegg vil jeg legge frem våre naboborettslags retningslinjer når det kommer til grilling:

Orremyr: Det er forbudt å bruke ved eller kull ved grilling på balkongen.

Ravnkollen: Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

Kull/brikettgrill skal ikke benyttes.

Svartjern: Kun el-griller er tillat.

Emanuelfjell: Grilling på balkonger er kun tillatt ved bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

Kull/brikettgrill skal ikke benyttes.

Røverkollen: Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, herunder engangsgrill, på balkonger eller på borettslagets område. Forbudet gjelder ikke grillbenker utplassert i regi av borettslaget.

Disse skal brukes med voksne til stede og det skal tas hensyn til de nærmeste blokkene med tanke på lukt og støy.

<https://www.aftenposten.no/norge/i/GGa7q/hvor-farlig-er-det-egentlig-aa-grille-paa-balkongen>

<https://bori.no/2019/05/15/kan-man-grille-pa-balkongen-i-borettslag-og-sameier/>

<https://www.abcnyheter.no/livet/2015/05/15/224127/grilling-i-borettslag-og-sameier>

<https://nobl.no/nyhetsoversikt/grillvettregler>

Forslag til vedtak:

Følgende endring blir lagt inn i vedtektene 2-2 avsnitt 2 i husordningsreglene til:

"Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull på balkongene og i forhagene. Grilling med gassgrill krever god utlufting med tanke på ev lekket gass. Det er kun tillatt å oppbevare inntil 2 stk 11 kg gassbeholdere pr leilighet. Beholderne skal ikke etterlates på balkonger, boder eller i fellesarealer når grillen ikke er i bruk

Styrets innstilling:

Forslaget går ut på å tillate bruk av gassgrill på verandaer. Norsk brannvernforening har i sine grillvettregler skrevet at elektrisk grill og gassgrill er tryggere alternativer enn kullgrill fordi man i større grad kan kontrollere varmen. De skriver også at verandaen må ha god

utlufting langs gulv og tak uten noen form for innglassing, slik at røyk og eventuell lekket gass raskt luftes ut (røyken er lettere enn luft og stiger, mens propangassen er tyngre enn luft og synker). Emanulfjell henviser til at i henhold til norsk lov er det kun tillatt å oppbevare inntil 2 stk 11 kg gassbeholder pr leilighet. Beholderne skal ikke etterlates på balkonger, boder eller i fellesarealer når grillen ikke er i bruk. Tiurleiken er pr i dag eneste borettslaget på Romsås som har dette forbudet

Forslag C – Forslag om endring av Husordensreglene pkt 2.2

Forslag fra styret

Styret har ved gjennomgang av husordensreglene funnet forhold som må korrigeres, kan forbedres og spesifiseres.

Det foreslås å korrigere teksten i punkt 2.2 Bruk av balkonger og forhager. Dersom forslag fra beboer Trym Kværna blir vedtatt, må teksten også korrigeres for dette. Styret fremmer derfor to forslag om endring av punkt 2.2

Dagens tekst:

2.2 Bruk av balkonger og forhager

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Tørrking og lufting av tøy skal skje på luftebalkongene, og for underetasjes leiligheter på dertil egnet tørkestativ.

Av hensyn til brannfaren er det ikke tillatt å grille med kull eller gass på balkongene og i forhagene. Det kan likevel brukes elektrisk grill.

Den enkelte beboer kan ikke gjøre tiltak på balkongene som endrer byggets fasade. Dette vil være slik som å endre fargen på husveggene eller installere lys etc. slik at helheten i fasaden brytes. Dette skal ikke være til hinder for vanlig belysning på balkongene.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Parabolantenner kan bare settes opp inne på balkongene. Ingen del av antennen eller holderen kan stikke utenfor balkongkanten, heller ikke om det bare er mens antennen er i bruk. Dette gjelder både hovedbalkong og luftebalkong.

Gjentatte brudd på denne bestemmelsen er vesentlig mislighold fra andelseiers side, og gir borettslaget hjemmel til å pålegge vedkommende å selge andelen.

Styret foreslår endring av avsnitt 4, uavhengig av vedtak i beboers forslag om endring av vedtektene ang gassgrill:

2.2 Bruk av balkonger og forhager avsn. 4

Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Parabolantenner kan bare settes opp inne på balkongene. Ingen del av antennen eller holderen kan stikke utenfor balkongkanten, heller ikke om det bare er mens antennen er i bruk. Dette gjelder både hovedbalkong og luftebalkong.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene.

Forslag D - Forslag til endring av Husordensreglene punkt 8

Forslag fra styret

Det oppleves til tider utfordringer med bruken av ladeplasser utendørs. Styret har fattet retningslinjer for bruk av disse ladeplassene, og foreslår at disse retningslinjene nå blir en del av husordensreglene. Det foreslås derfor ett nytt underpunkt til punkt 8 PARKERING OG TRAFIKKFORHOLD.

Forslag til nytt punkt 8. 5 Ladeplasser utendørs

Ladeplassene utendørs er kun for kjøretøy som lader. Biler skal fjernes når ladning er fullført.

Biler som står på ladeplasser utendørs uten å lade, vil bli bøtelagt på lik linje som øvrige beboere som parkerer på gjesteparkeringen, jf punkt 8.3.

Gjentagende brudd på denne bestemmelsen, vil medføre fjerning av tilgang til ladeplassene.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene

Forslag E - Forslag til endring av Husordensreglene pkt 5.3

Forslag fra styret

I forbindelse med månedlig søppelbil som går igjennom borettslaget, ser styret det som en fordel at det fremkommer i Husordensreglene at muligheten for å kaste hvitevarer og annet elektrisk/elektronisk utstyr også er tilstede.

Dagens tekst:

5.3 Ekstra søppelbil

Det går ekstra søppelbil gjennom borettslaget en gang i måneden. Denne kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv. Det kan ikke legges spesialavfall i søppelbilen.

Våtorganisk avfall som matrester kan ikke legges i søppelbilen. Heller ikke hvitevarer (kjøleskap, fryser, komfyrer) eller andre større elektriske/elektroniske produkter (TV, PC-skjermer, etc.).

Foreslås endret til:

5.3 Ekstra søppelbil

Det går ekstra søppelbil gjennom borettslaget en gang i måneden. Denne kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv. Det kan ikke legges spesialavfall i eller våtorganisk avfall som matrester i søppelbilen.

Hvitevarer (kjøleskap, fryser, komfyrer) eller andre større elektriske/elektroniske produkter (TV, PC-skjermer, etc.) kan avhendes i trådkurv som settes opp på baksiden av Tiurstua v/muren samme dag som månedlig søppelbil.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i husordensreglene

Forslag F - Forslag til endring av vedtektenes punkt 5-1 (1) og (2)

Forslag fra styret

I juni 2021 er borettslaget ferdig med en omfattende rør- og våtroms rehabilitering. Det er besluttet felles varmt vann, noe som medfører at det ikke vil være varmtvannsberedere i leilighetene. Styret foreslår en endring av vedtektenes punkt 5-1 (1) og (2)

Dagens tekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, entredør og innvendige dører med karmen.

Forslag til ny tekst:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, entredør og innvendige dører med karmen.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i vedtektene



Forslag G - Forslag til endring av vedtektenes punkt 5-2 (3)

Forslag fra styret

Styret henviser til forslag om endringer av vedtektenes punkt 4-3. Dersom forsamlingen støtter endring av vedtektenes punkt 4-3, ser styret det som hensiktsmessig og nødvendig å endre punkt 5-2 (3) med et nytt avsnitt i vedtektene. Det er også behov for å presisere ordlyden for å unngå misforståelser.

Dagens tekst:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Foreslås endret til:

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til oppgangen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget har vedlikeholdsplikt av markiser og duegardiner, med mindre behovet for vedlikehold skyldes mislighold fra andelseiers side. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjoner og utskifting.

Forslag til vedtak: Endringen Legges inn i vedtektene



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Knut Schøning, Ravnkollbakken 1
Ellinor Terp, Ravnkollbakken 20

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kari Finstad, Ravnkollbakken 9
Rigmor Terp, Ravnkollbakken 19
Heidi Jæktvik, Ravnkollbakken 23

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Trine-Lise Andersen, Ravnkollbakken 9

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Heidi Jægtvik, Ravnkollbakken 23

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knut Schøning, Ravnkollbakken 1

I valgkomiteen for Tiurleiken Borettslag

Anne Lise Finsrud
Jan-Tore Larsen



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid 2020-2021

Styret har gjennomført 17 møter og behandlet 93 saker.

Møtevirksomhet

Styrets leder og nestleder har deltatt i styremøter på Romsås Vaktmestersentral. Styrets leder har sammen med Beboerkomiteen deltatt i bygge møter med Sansbygg.

Velferdstiltak og andre sosiale tiltak:

- På grunn av pandemien ble det ikke gjennomført tillitsmannsfest.
- Blomsterdugnad
Det var hyggelig at flere beboere møtte opp til blomsterdugnad. Sammen fikk vi til et fargerikt og blomstrende borettslag
- Romsås Cup
Alt forarbeid før cup ble gjennomført, men selve cupen kunne ikke gjennomføres på grunn av høy smitte. Cupen ble avlyst.
- Julegrantenning
Julegranen ble tent første søndag i advent, uten noen markering med samling av beboere.

Uteanlegg

Epletrær er erstattet

Plantet hekk ved nr 1 og ned mot gangbrua

Alle murer i inngangspartier, rundt Tiurstua, deler av muren i garasjeanlegget og mur ved rundkjøringen er malt

Alt treverk (inngangspartier og gjerder) er beiset

Romsås Cup 2020

Ble avlyst på grunn av korona pandemien

Utvalg

Det har kun vært et underutvalg til styret i 2020/2021. Ungdomsutvalget har i denne perioden forsøkt å planlegge aktiviteter for barn/unge, men det har vært svært vanskelig å gjennomføre alle typer samlinger, både på grunn av Korona og fordi det har vært en person alene i utvalget.

Byggekomiteén

Byggekomiteen har deltatt på alle bygge møter. Siden april 2020 har de fleste møtene vært gjennomført på digital plattform. Det oppleves et godt samarbeid og det er stor takhøyde for å stille spørsmål. Det har vært veldig god prosjektledelse fra OBOS, som har bistått og grepet tak i mange situasjoner.

I perioden april-juni deltok styreleder på særmøter med Sansbygg og OBOS gj. snittlig annen hver dag i forhold til tiltak og regler ved smitte.

Planlagte tiltak i 2021

- Bestilt oppgradering og rydding av området foran blokk 12-14-16 av Anleggsgartner
- Gjerde foran Tiurstua og ned mot parkeringsplassene (er lovet av RVS)
- Starte opp med parsell
- Drenering fasade hvor det er etasjeskiller i «trapp»
- Etablering av brannvarslingsanlegg i fellesarealer

Planlagte forberedelser i 2021

- Innhente priser og vurdere varmekabler ladeplasser utendørs
- Vurdere etablering av ytterligere en ladestolpe utendørs
- Innhente tilbud for oppgradering av inngangsdører

Trafoer byttes ut høsten 2021. Dette får en innvirkning på uteområdet ved Ravnkollbakken 2 og bak Tiurstua. Epletreet som står bak Tiurstua, må fjernes og på grunn av røtter vil hele området måtte gjøres noe med. Dette har Hafslund informert om at de vil kunne bidra med. Trafo som i dag står v/nr 13 skal fjernes og det blir en del arbeid med bl. a sprenging i fjellet.

Parkering

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

Styret

Styret kan kontaktes på epost: styret@tiurleiken.no, 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. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget er samvirkemedlem i Romsås Vaktmestersentral SA som utfører vanlig vedlikehold. Sentralen har kontoradresse i Romsås Senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00 eller e-post rvs@sentralen.net.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenester selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom beboere har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 02452 (døgnet rundt). De har hatt ansvar for Tiurstua, ballplassen og garasjeanlegget. De har også runder rundt på tunene.



Parkering

Alle leiligheter, unntatt 44 leiligheter i underetasje, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Oslo Parkeringsservice håndhever borettslagets parkeringsbestemmelser ved feilparkerte biler etc.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdører, nøkler og portåpner til garasjen kan kjøpes på www.tiurleiken.no. Navn på ringeklokke og skilt til postkasse bestilles på e-post: styret@tiurleiken.no

Tiurstua

Borettslaget har et utleielokale som kan leies av andelseierne til ulike arrangement. Se mer om dette på hjemmesiden.

Ekstra søppelbil

Borettslaget har den 2. onsdagen i måneden en ordning med komprimatorbil der beboerne kan levere avfall som ikke er husholdningsavfall. Denne tjenesten kan brukes til å kaste slikt som kartonger av papp, gamle møbler, rester etter oppussing (trevirke etc.) osv. Det kan ikke legges spesialavfall i søppelbilen. Se mer om dette i husordensreglene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer 3087500. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Tiurleiken Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Tiurstua Malt murer og beiset treverk Oppgradert noe utområde Tilrettelagt for parsell Rehabilitering av rør og våtrom.	Tiurstua malt, el arbeid og lysbryter flyttet til inngangsdør Malt alle murer i inngangspartier og v/Tiurstua Beiset alt treverk i inngangspartier og gjerder 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
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 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. Tekket om taket på Ravnkollbakken 18-20-22-24.
2014 - 2014	Større vedlikehold av P-hus med mer.	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.
2013 - 2013	Større vedlikehold av uteboder, med mer	Større vedlikehold av uteboder inkludert nytt el- anlegg. Skiftet takvifter i nr 16, 18, 20, 22 og 24 Skiftet hovedtavler i nr 18 og 24. Varmepumper og nytt gulv i oppholdsrommet i Tiurstua.
2012 - 2012	Taktekking, takvifter, med mer	Skiftet takvifter i Ravnkollbakken 21-23-25 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.
2011 - 2011	Utvendig maling, forprosjekt rehab, m.m.	Pusset og malt sideskiver og tørkeverandaer på alle blokker. Kjerneboret i garasjeleggets 3. og 4. etasje. Forprosjekt rehabilitering uteboder og garasjehus.
2010 - 2010	Oppganger, ballbinge, med mer	Malt alle oppgangene (22 stk). Skiftet ringeknapper ved entredørene. Skiftet 1 stk. takvifte i Ravnkollbakken 22 Satt opp ekstra belysning i midtblokka på øvre og nedre tun (i 1. og 2. underetasje) i alt 7 lamper. Ferdigstilling av koblinger til tørropplegg utenfor oppgangene. Kjøpt inn nye møbler til Tiurstua (sofaer, stoler, puffer og bord). Ballbingen 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.
2009 - 2009	Sikringsskap, brannvern, Tiurstua mm.	Skiftet innmat i alle sikringsskap. Lagt opp jordings-kabler på kabelbroer i kjellere. Utskifting av brannslukningsapparater. Utskifting av koblinger til tørropplegg i alle oppganger. Utskifting av hovedstoppekraner/reduksjonsventiler 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 garasjelegget med nye garasjeåpnere. Lagt varmekabler inn til garasjelegget 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	Utsifting 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,-.



Vedlegg

ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA					
ORG.NR. 951 518 379					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 435 533	18 562 190	19 438 000	19 555 000
Avgiftspliktige inntekter, eksterne		1 170 265	1 093 663	900 000	900 000
Viderefakturering TV/bredbånd	11	4 495 170	8 719 063	11 000 000	8 000 000
Salg tjenester/kostnader o.l.		2 854 434	3 587 470	2 500 000	2 000 000
Salg anleggsmidler		25 000	0	0	0
Andre inntekter	3	24 481	35 618	30 000	5 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		28 004 884	31 998 003	33 868 000	30 460 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 827 351	-16 653 868	-18 190 000	-17 780 000
Styreonorar	5	-899 950	-873 461	-900 000	-927 000
Avskrivninger	15	-357 915	-369 700	-500 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-42 250	-34 350	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-209 040	-203 740	-210 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-24 886	-8 700	-20 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-123 030	-118 500	-221 000	-142 000
Forsikringer		-53 107	-160 708	-175 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-99 616	-96 514	-110 000	-113 000
Parkeringsplasser		0	0	0	-35 000
Kostnader til fordeling	11	-5 942 583	-10 212 493	-11 000 000	-8 000 000
Kostnader sameie		-95 688	-140 784	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-337 742	-368 962	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 077	-5 940	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	10	-2 961 601	-3 374 309	-3 507 500	-3 122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-27 980 837	-32 622 030	-35 433 500	-31 504 000
DRIFTSRESULTAT		24 047	-624 027	-1 565 500	-1 044 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 885	5 531	10 000	0
Finanskostnader	13	-110 902	-118 366	-102 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 017	-112 835	-92 000	-7 000
Ordinært resultat før skatt		-80 970	-736 862	-1 657 500	-1 051 000
Skattekostnad 2019	20	-22 088			
Endring utsatt skatt/skattefordel	20	1 080	-21 463	0	0
ÅRSRESULTAT		-101 978	-758 325	-1 657 500	-1 051 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-101 978	-758 325		

**ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA**
ORG.NR. 951 518 379
BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 471 654	5 742 871
Andre varige driftsmidler	15	696 594	91 563
SUM ANLEGGSMIDLER		6 168 248	5 834 434
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		235 881	124 439
Kortsiktige fordringer	16	1 011 098	1 268 412
Driftskonto OBOS-banken		1 816 198	2 572 947
Sparekonto OBOS-banken		270 491	9 151
Innestående i andre banker		561 845	519 360
SUM OMLØPSMIDLER		3 895 513	4 494 310
SUM EIENDELER		10 063 761	10 328 744
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 944 089	3 046 067
SUM EGENKAPITAL		2 944 089	3 046 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 289 923	3 756 296
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 289 923	3 756 296
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 137 055	876 153
Betalbar skatt	20	20 785	21 463
Benyttet kassekreditt (Totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 178 938	1 143 730
Påløpte renter		612	545
Annen kortsiktig gjeld	19	1 492 359	1 484 490
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 829 749	3 526 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 063 761	10 328 744
Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2020

Styret for Romsås Vaktmestersentral Sa

Steinar Hansgaard /s/ Bjørn Heidemann /s/ Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/ Morten Steenberg /s/ Jon Arne Wanvik /s/ Kim Lansborg /s/



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Side 1

Det ordinære årsmøte i Tiurleiken Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21.

Selskapsnummer: 0376 Selskapsnavn Tiurleiken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Trond Vatne og Dan Kildal velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 370 000 i samsvar med budsjettet for 2021

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2020 – 2021

Saksfremstilling: se under innkomne forslag A.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Side 2

Det ordinære årsmøte i Tiurleiken Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21.

Selskapsnummer: 0376 Selskapsnavn Tiurleiken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Sak 6. Forslag A - Uteområder

Saksfremstilling: Se forslag A under innkomne forslag

Stem kun ett av forslagene under:

Forslag til vedtak 1

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Forslag til vedtak 2

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Sak 7. Forslag B – Bruk av gassgrill

Saksfremstilling: Se forslag B under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Sak 8. Forslag C – Forslag om endring av Husordensreglene pkt 2.2

Saksfremstilling: Se forslag C under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Sak 9. Forslag D - Forslag til endring av Husordensreglene punkt 8

Saksfremstilling: Se forslag D under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Sak 10. Forslag E - Forslag til endring av Husordensreglene pkt 5.3

Saksfremstilling: Se forslag E under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Sak 11. Forslag F - Forslag til endring av vedtektenes punkt 5-1 (1) og (2)

Saksfremstilling: Se forslag F under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Side 3

Det ordinære årsmøte i Tiurleiken Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28.05.21.

Selskapsnummer: 0376 Selskapsnavn Tiurleiken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Sak 12. Forslag G - Forslag til endring av vedtektenes punkt 5-2 (3)

Saksfremstilling: Se forslag G under innkomne forslag

Forslag til vedtak

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sak 13. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Knut Schøning	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Ellinor Terp	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Trine-Lise Andersen	<input type="checkbox"/>

Sak 14. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Heidi Jægtvik	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Knut Schøning	<input type="checkbox"/>

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse utenfor Ravnkollbakken 16. Dette må gjøres innen 28.05.21 kl. 18:00