



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 595 768	20 936 180
Sum inntekter		24 595 768	20 936 180
Kostnader			
Lønnskostnad		514 677	739 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 364	80 044
Annen driftskostnad		14 564 012	13 095 085
Sum kostnader		15 162 053	13 914 844
Driftsresultat		9 433 714	7 021 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 708	4 627
Sum finansinntekter		17 708	4 627
Annen finanskostnad		6 073 593	3 187 074
Sum finanskostnader		6 073 593	3 187 074
Netto finans		-6 055 885	-3 182 447
Resultat før skattekostnad		3 377 829	3 838 889
Årsresultat		3 377 829	3 838 889
Totalresultat		3 377 829	3 838 889
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 377 829	3 838 889
Sum overføringer og disponeringer		3 377 829	3 838 889



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		130 588 826	131 074 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		925 176	821 347
Sum varige driftsmidler		131 514 001	131 895 780
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		77 197	357 716
Sum finansielle anleggsmidler		77 197	357 716
Sum anleggsmidler		131 591 198	132 253 496
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		551 546	524 558
Sum fordringer		551 546	524 558
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 606 281	1 898 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 606 281	1 898 792
Sum omløpsmidler		4 157 827	2 423 350
SUM EIENDELER		135 749 025	134 676 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		33 200	33 200
Sum innskutt egenkapital		33 200	33 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 862 318	14 240 147
Sum opptjent egenkapital		-10 862 318	-14 240 147
Sum egenkapital		-10 829 118	-14 206 947
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 663 434	139 175 585
Øvrig langsiktig gjeld		6 612 206	6 898 733
Sum annen langsiktig gjeld		143 275 640	146 074 318
Sum langsiktig gjeld		143 275 640	146 074 318
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 505 098	1 871 650
Leverandørgjeld		777 936	802 267
Skyldige offentlige avgifter		6 978	22 829
Annen kortsiktig gjeld		12 490	112 729
Sum kortsiktig gjeld		3 302 502	2 809 475
Sum gjeld		146 578 143	148 883 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 749 025	134 676 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398119

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 951 081 728
TIURLEIKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 595 768	20 936 180
Sum inntekter		24 595 768	20 936 180
Kostnader			
Lønnskostnad		514 677	739 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 364	80 044
Annen driftskostnad		14 564 012	13 095 085
Sum kostnader		15 162 053	13 914 844
Driftsresultat		9 433 714	7 021 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 708	4 627
Sum finansinntekter		17 708	4 627
Annen finanskostnad		6 073 593	3 187 074
Sum finanskostnader		6 073 593	3 187 074
Netto finans		-6 055 885	-3 182 447
Resultat før skattekostnad		3 377 829	3 838 889
Årsresultat		3 377 829	3 838 889
Totalresultat		3 377 829	3 838 889
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 377 829	3 838 889
Sum overføringer og disponeringer		3 377 829	3 838 889



Organisasjonsnr: 951 081 728
TIURLEIKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	130 588 826		131 074 433
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	925 176		821 347
Sum varige driftsmidler	131 514 001		131 895 780

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	77 197		357 716
Sum finansielle anleggsmidler	77 197		357 716

Sum anleggsmidler	131 591 198		132 253 496
-------------------	-------------	--	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0		0

Fordringer			
Andre fordringer	551 546		524 558
Sum fordringer	551 546		524 558

Investeringer			
Sum investeringer	0		0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 606 281		1 898 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 606 281		1 898 792

Sum omløpsmidler	4 157 827		2 423 350
------------------	-----------	--	-----------

SUM EIENDELER	135 749 025		134 676 847
---------------	-------------	--	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	33 200		33 200



Sum innskutt egenkapital	33 200	33 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 862 318	14 240 147
Sum opptjent egenkapital	-10 862 318	-14 240 147
Sum egenkapital	-10 829 118	-14 206 947
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	136 663 434	139 175 585
Øvrig langsiktig gjeld	6 612 206	6 898 733
Sum annen langsiktig gjeld	143 275 640	146 074 318
Sum langsiktig gjeld	143 275 640	146 074 318
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 505 098	1 871 650
Leverandørgjeld	777 936	802 267
Skyldige offentlige avgifter	6 978	22 829
Annen kortsiktig gjeld	12 490	112 729
Sum kortsiktig gjeld	3 302 502	2 809 475
Sum gjeld	146 578 143	148 883 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	135 749 025	134 676 847



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

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 376

Tiurleiken Borettslag



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:

29. april 2024 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. Endring tekst husordensregler
8. Nytt tilbud vaktmestertjenester
9. Søppelbilen
10. Seriekobling av brannalarmer
11. Oppgradering uteområder
12. Bommen
13. Klagebehandling
14. Estetisk oppgradering av uteområdene
15. Dyrehold
16. Vaktmestertjenester
17. Kameraovervåking
18. Estetikk i oppgangen
19. Konfekteske til jul



20. Valg av tillitsvalgte

21. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

22. Valg av valgkomité

23. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen 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 Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.



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. 376 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 420 000



Sak 7

Endring tekst husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordensreglene 10-2 står det:

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Denne teksten er ikke lenger relevant. Teksten står igjen fra da borettslaget hadde sin byggforsikring i Obos.

Forslag til vedtak

Avsnittet fjernes.

Sak 8

Nytt tilbud vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:

Vytautas Papolskis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhente et nytt tilbud på vaktmestertjenester (gressklipping, feiing, brøyting og strøing, renhold)
BEGRUNNELSE - redusere månedlige felleskostnader

Styrets innstilling

Borettslaget er medlem av Romsås Vaktmestersentral, som er et samvirkeforetak, der Tiurleikens andel er 332/2538. Borettslaget er representert i samvirkeforetakets styre og arbeider jevnlig for at tjenestene skal utføres best mulig og billigst mulig. Innhentes anbud fra utenforstående på enkelte tjenester, er borettslaget fremdeles medlem av sameiet, og vi må betale vår forholdsmessige andel.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Innhente et nytt tilbud på vaktmestertjenester (gressklipping, feiing, brøyting og strøing, renhold)



Sak 9

Søppelbil

Forslag fremmet av:

Vytautas Papolskis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Redusere turer med søppelbil. Forslaget er at en søppelbil kan komme kvartalsvis. 1 kvartal - Mars, 2 kvartal - Juni, 3 kvartal- September, 4 kvartal - desember.

BEGRUNNELSE - redusere månedlige felleskostnader

Styrets innstilling

Styrets innstilling

En månedlig innsamling av søppel har vært et tilbud til beboerne nesten siden borettslaget ble opprettet. I våre husordensregler(5-3) står det: *Det går ekstra søppelbil gjennom borettslaget en gang i måneden.* Det kostet i 2023 kr 309.797, -. Nåværende ordning har en mer miljøvennlig innretning enn den tidligere der man brukte komprimatorbil. Forslagstilleren ønsker sjeldnere oppmøte for å spare penger. Styret tror ikke det er mye å spare, siden mengden søppel antagelig ikke minker. Et alternativ vil jo også være å avslutte ordningen, det er relativt enkelt å levere søppel på kommunens anlegg. Romsås har jo også fått en gjenvinningsentral på senteret.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Redusere turer med søppelbil. Forslaget er at en søppelbil kan komme kvartalsvis.

Sak 10

Seriekobling av brannalarmer

Forslag fremmet av:

Sara Gloslie Basmoen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For ikke lenge siden var det brann i nabolaget. Hvis det begynner å brenne i min naboileilighet, så ville jeg satt stor pris på å bli varslet. Dette for å få en mulighet til å komme meg ut før brannen eventuelt sprer seg. Dette kan i verste fall redde liv.

Styrets innstilling

Seriekobling av brannvarslere betyr at alle i en oppgang blir varslet av brannalarmen når brannalarmen i én leilighet utløses. Da må alle forlate sin leilighet og samles ute. Styret har utredet kostandene for et slikt anlegg og det ligger i størrelsesorden noe over to millioner kroner. Styret er litt usikker på effekten av en slik løsning.



Erfaring viser at alarmen utløses relativt ofte (steking, dusjing) uten at det egentlig er fare på ferde. Det fører til at beboere etter hvert ikke tar varselet på alvor.

Styret fortsetter arbeidet med å utrede system for brannvarsling. Styret innhenter tilbud som legges frem ved neste ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak

Seriekobling av brannalarmer

Sak 11

Oppgradering uteområder

Forslag fremmet av:

Aron Sylte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Savner å ha steder å sette seg ned utendørs uten å sitte på lekeplass eller at man sitter å ser rett inn hos noen som bor på bakkenivå. Kan man oppgraderer uteområdet med flere steder å oppholde seg i form av utemøbler som benker, «daybed» og møbler som flere sammen kan bruke. Vestre er en norsk leverandør som har hatt stor suksess med å skape flotte utemiljøer både i inn- og utland (vestre.no) men det finnes helt sikkert flere. Det bør være mest mulig vedlikeholdsfrie møbler, og at de kanskje plasseres på plenen rundt garasjebygget så man er både litt «privat» og ikke til sjenanse om man vil sitte å sole seg litt i solen med en god bok. Men også oppgradere andre «fri-områder» i borettslaget.

Forslag: oppgradering av uteområdet og at styret samtidig undersøker støtteordninger for å oppgradere uteområdet. Kan det være at vi har beboere i borettslaget som har kompetanse som kan bidra i et evt. prosjekt?

Styrets innstilling

Styret har oppgradert uteområdet i løpet av 2023: Grillplass og kirsebærhage er to av prosjektene. Disse er det søkt om tilskudd til fra kommunen. Slikt tilskudd er også innvilget. Styret ønsker å fortsette dette arbeidet og ønsker velkommen alle bidrag og konkrete forslag til oppgradering av våre uteområder.

Styret fortsetter arbeidet med oppgradering av uteområdet. Beboerne oppfordres til å komme med konkrete innspill.

Forslag til vedtak

oppgradering av uteområdet og at styret samtidig undersøker støtteordninger for å oppgradere uteområdet. Kan det være at vi har beboere i borettslaget som har kompetanse som kan bidra i et evt. prosjekt?



Sak 12

Bommen

Forslag fremmet av:

Ala Alsammarraie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget om å redusere, gjerne halvere, bompengene i vårt borettslag kan forklares med den sterke bekymringen over den økonomiske byrden som de høye bompengene utgjør. Med stadig økende levekostnader og enkelte familier som sliter med å få endene til å møtes i dagens samfunn, er det viktig å vurdere tiltak som kan lette denne byrden og gi mer økonomisk fleksibilitet til alle beboere, spesielt til de som er på flyttefot eller har andre gode grunner til å passere bommen. Samtidig vil en lavere bompengavgift gjøre borettslaget mer attraktivt for potensielle kjøpere og leietakere, da det vil være mer kostnadseffektivt å bo her. Dette kan føre til økt etterspørsel etter boliger i borettslaget og dermed øke eiendomsverdiene til alles fordel. I tillegg er det viktig å ta hensyn til de demografiske endringene i borettslaget vårt. Endringer i sammensetningen av beboere, for eksempel en økning i antall eldre eller barnefamilier, kan bety at behovet for biltransport reduseres. Dette kan være en faktor som rettferdiggjør en revisjon av bompengenivået for å bedre imøtekomme de skiftende behovene til beboerne.

Styrets innstilling

Bommen inn til borettslaget ble satt opp i 1985. Bakgrunnen var at intensjonen om et bilfritt indre område ikke ble overholdt. Straks bommen kom opp, sank antall biler inn i borettslaget kraftig. I mange år har gebyret for å kjøre inn vært 20 kroner. Bilkjøringen har imidlertid økt jevnt og trutt. Styret tror økningen til 40 kroner vil medføre færre biler inn i det bilfrie området. Styret mener at en viktig fordel ved å bo på Tiurleiken er at barn kan leke trygt på det indre området. Dette er også viktig når noen flytter og vil selge sin leilighet. Da kan man reklamere med at dette er et trygt og godt bomiljø for barn (og voksne).

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Halvering (reduksjon) av bompenger.

Sak 13

Klagebehandling

Forslag fremmet av:

Jørg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må utarbeide klare rutiner for behandling av klager FRA og PÅ beboerne. Vi bor i et borettslag, og mindre og større konflikter mellom naboene er dessverre uunngåelige. Derfor bør styret engasjere seg/gripe inn før disse eskalerer. Senest innen 2 uker fra klagen er mottatt bør styret kalle inn begge parter til en samtale for å



avklare bakgrunnen for tvisten/konflikten og lage føringer for hvordan denne kan løses. Hittil har styret oppført seg ytterst passivt og i et av sine skriv til og med oppfordret beboerne indirekte til «ikke å klage så mye». Folk som ikke er klare til å utøve denne rollen i et styre, bør tenke seg om hvorvidt de til er egnet for vervet.

Styrets innstilling

Forslaget er vanskelig å ta stilling til, siden det mangler et konkret forslag det kan

stemmes over. Det kan opplyses at det foreligger en prosedyre for naboklager. Den

ligger på Vibbo under tema naboklager

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Styret må utarbeide klare rutiner for behandling av klager FRA og PÅ beboerne. Vi bor i et borettslag, og mindre og større konflikter mellom naboene er dessverre uunngåelige. Derfor bør styret engasjere seg/gripe inn før disse eskaleres. Senest innen 2 uker fra klagen er mottatt bør styret kalle inn begge parter til en samtale for å avklare bakgrunnen for tvisten/konflikten og lage føringer for hvordan denne kan løses. Hittil har styret oppført seg ytterst passivt og i et av sine skriv til og med oppfordret

Sak 14

Estetisk oppgradering av uteområdene

Forslag fremmet av:

Jørg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må utarbeide en plan for estetisk/visuell oppgradering av uteområdene i vårt borettslag. Hermed mener jeg bl.a. informasjonstavler som ser utrolig stygge og slitte ut. Til sammenlikning vedlegger jeg bilder av tilsvarende tavler fra de andre borettslagene på Romsås. *(bilder kommer ikke med i innkalling)*

Styrets innstilling

Forslaget er vanskelig å ta stilling til, siden det mangler et konkret forslag det kan stemmes over. Det kan opplyses at styret har innhentet tilbud på ny skilting i borettslaget.

Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Styret må utarbeide en plan for estetisk/visuell oppgradering av uteområdene i vårt borettslag. Hermed mener jeg bl.a. informasjonstavler som ser utrolig stygge og slitte ut. Til sammenlikning vedlegger jeg bilder av tilsvarende tavler fra de andre borettslagene på Romsås. *(bilder kommer ikke med i innkalling)*



Sak 15

Dyrehold

Forslag fremmet av:

Jørg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Reglene for hundehold i vårt borettslag må få samme ordlyd som de i de andre borettslagene på Romsås.

Her har forslagsstiller klippet inn husordensregler fra en rekke borettslag. Tekst er fjernet av plasshensyn/lesbarhet

Å forby lufting av hunder er totalt ulovlig (det har vært flere presedenssaker i Norge). Selvfølgelig skal eiere rydde opp etter dyret. Ingen andre borettslag har et forbud mot lufting av hund, og derfor er vårt borettslags forbud mot lufting på de andre borettslegens område mildt sagt idiotisk. Ikke nok med at Tiurleiken brl. Ikke har lov til å forby lufting på sitt eget område, kan de enda mindre bestemme ha beboerne gjør på de andre borettslagenes område.

Styrets innstilling

Forslaget er vanskelig å ta stilling til, siden det mangler et konkret forslag det kan stemmes over. Styret tror forslagsstilleren ønsker å tillate lufting (det vil si at dyret gjør fra seg) på indre område, der barn leker. Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Reglene for hundehold i vårt borettslag må få samme ordlyd som de i de andre borettslagene på Romsås. Her har forslagsstiller klippet inn husordensregler fra en rekke borettslag. Tekst er fjernet av plasshensyn/lesbarhet
Å forby lufting av hunder er totalt ulovlig (det har vært flere presedenssaker i Norge). Selvfølgelig skal eiere rydde opp etter dyret. Ingen andre borettslag har et forbud mot lufting av hund, og derfor er vårt borettslags forbud mot lufting på de andre borettslegens område mildt sagt idiotisk. Ikke nok med at Tiurleiken brl. Ikke har lov til å forby lufting på sitt eget område, kan de enda mindre bestemme ha beboerne gjør på de andre borettslagenes område.

Sak 16

Vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:

Jørg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret bør evaluere/reforhandle avtalen om vaktmestertjenester.



Særlig i vinter har vintertjenesten fra RVS (måking, strøing) vært på ytterst kritikkverdig nivå. Når man måker, skal brøytekanterne (mot boder, stier) fjernes, slik at folk kommer seg til boder, bussholdeplassen osv. Issvuller skal fjernes, likedes slaps som oppstår ved tøvær.

Tilfredsstillende vintertjeneste er ikke en luksus, men nødvendig for beboerne helse og liv. Det å kunne ferdes trygt utenfor sin egen dør er grunnleggende.

Noe tekst fra forslagsstiller fjernet da teksten gikk på person og ikke sak.

Styrets innstilling

Forslaget er vanskelig å ta stilling til, siden det mangler et konkret forslag det kan stemmes over, men styret antar at meningen er: Styret bør evaluere/reforhandle avtalen om vaktmestertjenester.

Borettslaget er medlem av Romsås Vaktmestersentral, som er et samvirkeforetak, der Tiurleikens andel er 332/2538. Borettslaget er representert i sameiets styre og arbeider jevnlig for at tjenestene skal utføres best mulig og billigst mulig. Angående brøyting: Gangveien gjennom borettslaget er kommunal og brøytes av kommunen.

Styrets innstilling til vedtak: Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Styret bør evaluere/reforhandle avtalen om vaktmestertjenester. Særlig i vinter har vintertjenesten fra RVS (måking, strøing) vært på ytterst kritikkverdig nivå. Når man måker, skal brøytekanterne (mot boder, stier) fjernes, slik at folk kommer seg til boder, bussholdeplassen osv. Issvuller skal fjernes, likedes slaps som oppstår ved tøvær. Tilfredsstillende vintertjeneste er ikke en luksus, men nødvendig for beboerne helse og liv. Det å kunne ferdes trygt utenfor sin egen dør er grunnleggende.

Sak 17

Kameraovervåking

Forslag fremmet av:

Jørg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må avklare situasjonen med kameraene utenfor og i parkeringshuset.

Bakgrunn: I fjor ble bilen til en av mine venner skadet mens den var parkert inne i parkertinghuset. Det er kameraer både inne og utenfor parkeringshuset. Styret mente at de ikke virket.

I går ble bilen til en mine venner skadet mens denne var parkert på gjesteparkeringen med ET KAMERA RETTET DIREKTE mot bilen.

I dag mottok jeg et svar fra styret som gikk ut på at man ikke har kameraovervåking på Tiurleiken.

Hva er problemet/poenget/vitsen med de kameraene som er montert?

Styrets innstilling

Forslaget er vanskelig å ta stilling til, siden det mangler et konkret forslag det kan stemmes over.



Det er et kamera ved innkjøringen til hver etasje i parkeringshuset. Det administreres av Parqio og brukes bare for åpning av garasjeporten ved skiltgjenkjenning. Styret har (naturligvis) ingen adgang til disse kameraene. Politiet er rette vedkommende hvis biler blir skadet. Styrets innstilling til vedtak: Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Styret må avklare situasjonen med kameraene utenfor og i parkeringshuset. Bakgrunn: I fjor ble bilen til en av mine venner skadet mens den var parkert inne i parkertinghuset. Det er kameraer både inne og utenfor parkeringshuset. Styret mente at de ikke virket. I går ble bilen til en mine venner skadet mens denne var parkert på gjesteparkeringen med ET KAMERA RETTET DIREKTE mot bilen. I dag mottok jeg et svar fra styret som gikk ut på at man ikke har kameraovervåkning på Tiurleiken. Hva er problemet/poenget/vitsen med de kameraene som er montert?

Sak 18

Estetikk i oppgangen

Forslag fremmet av:

Jørg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har tidligere rettet en henvendelse ved. manglende opplysninger på postkassene. Er helt enig med Styret i at folk ikke kan tvinges til å ha sine navn på postkassene. Men sånn som det ser ut dag, kan det ikke forsette (se bilde). De som velger å ha sitt navn på postkassen, må bruke offisielle postskilt bestilt via borettslaget. Ellers skal vinduet står tomt.

Postkassene må også vaskes av og til.

Styrets innstilling

Forslaget er vanskelig å ta stilling til, siden det mangler et konkret forslag det kan stemmes over. Styret kan være enig i at mange postkasser ikke ser pene ut. Borettslaget har en enkel måte å bestille postkasseskilt. På Vibbo finnes et tema med tittel bestilling nøkkel/tag/skilt. Der kan man bestille nytt skilt til egen postkasse.

Styrets innstilling til vedtak: Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget.

Forslag til vedtak

Jeg har tidligere rettet en henvendelse ved. manglende opplysninger på postkassene. Er helt enig med Styret i at folk ikke kan tvinges til å ha sine navn på postkassene. Men sånn som det ser ut dag, kan det ikke forsette (se bilde). De som velger å ha sitt navn på postkassen, må bruke offisielle postskilt bestilt via borettslaget. Ellers skal vinduet står tomt. Postkassene må også vaskes av og til.



Sak 19

Konfekteske til jul

Forslag fremmet av:

Jørg Bergheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selv om tanken helt sikker er god, blir det økonomisk helt feil. Styret har ikke egne, private penger som de kan bruke på gaver til beboerne. Pengene de disponerer er faktisk beboernes penger, slik at det blir direkte komisk at Styret gir en gave til beboerne kjøpt med beboernes penger. Jeg foreslår at denne skikken stanses. Bruk heller pengene på en julefest for barna i borettslaget.

Styrets innstilling

Det har vært tradisjon i mange år med en oppmerksomhet ved juletider. Forslagsstilleren ønsker skikken avsluttet. Styrets innstilling til vedtak: Styret sender ikke lenger en oppmerksomhet til beboerne i anledning julen.

Forslag til vedtak

Selv om tanken helt sikker er god, blir det økonomisk helt feil. Styret har ikke egne, private penger som de kan bruke på gaver til beboerne. Pengene de disponerer er faktisk beboernes penger, slik at det blir direkte komisk at Styret gir en gave til beboerne kjøpt med beboernes penger. Jeg foreslår at denne skikken stanses. Bruk heller pengene på en julefest for barna i borettslaget.

Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Braathen
- Ioanni Veras

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ala Alsammarraie
- Inger Bøvre

Vedlegg

1. Valgkomite valg 2024.pdf



Sak 21

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 Schøning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Vatne

Sak 22

Valg av 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 23

Underutvalg

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsutvalg:

- Egil Hoffsbakken
- Svein Lanser
- Thorleif Skålerud



Valg av 3 ungdomsutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som ungdomsutvalg:

- Elinor Terp
- Johannes Opstad
- Salihedin Naoum

Valg av 1 trafikkutvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkutvalg:

- Rune Johansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Schøning	Ravnkollbakken 1
Nestleder	Elinor Synnøve Terp	Ravnkollbakken 20
Styremedlem	Hanne Braathen	Ravnkollbakken 3
Styremedlem	Trond Vatne	Ravnkollbakken 12
Styremedlem	Ioanni Veras	Ravnkollbakken 4
Varamedlem	Trine Lise Haugstad Andersen	Ravnkollbakken 9
Varamedlem	Inger Bøvre	Ravnkollbakken 2
Varamedlem	Kent Hanssen	Ravnkollbakken 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Knut Schøning	Ravnkollbakken 1
Varadelegert	
Trond Vatne	Ravnkollbakken 12

Valgkomiteen

Egil Hoffsbakken	Ravnkollbakken 21
Thorleif Skålerud	Ravnkollbakken 25
Karin Syversen	Ravnkollbakken 20

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost: styret@tiurleiken.no og på vibbo.no/376.

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.

Utvalg/komiteer

Trafikkutvalg: Arne Evensen(† 8. januar 2024), Rune Johansen

Velferdsutvalg: Dan Kildal, Egil Hoffsbakken, Thorleif Skålerud

Ungdomsutvalg: Abdiraman Hassan Mohammed, Elinor Terp, Johannes Opstad, Salihedin Naoum.

**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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt ni styremøter, konstituerende møte, budsjettmøte samt regnskapsmøte.

175 saker er behandlet.

I mai var det heldags arbeidsseminar for styremedlemmer.

Åpent styrerom har vært avholdt i Tiurstua mandager ca. hver 14. dag.

Styremedlemmer har deltatt på 18 befaringer.

Styret har mottatt 1512 og besvart 911 email på styret@tiurleiken.no

Styret har mottatt og besvart 472 meldinger fra beboere på Vibbo.

Styret har publisert 45 nyheter på Vibbo inkludert tre rundskriv som også har blitt distribuert til beboerne på papir.

Oppfølging vedtak fra generalforsamling 2023.

Husordensreglene er redigert i henhold til vedtak.

Utleie Tiurstua – enkelt dager helg. Det er installert digital adgangskontroll, utleiereglene er endret og det er innført system der leietaker selv vasker etter endt leie. Leieprisene er justert i henhold til vedtak.

Tidsstyrt/behovsstyrt belysning.

Styret har gjennomført befarings med tilbyder og innhentet priser.



Etter anbefaling fra tilbyder prioriteres sensorstyrt belysning i garasjehuset. Her er det mest energi å spare. Dette vil være installert i løpet av vår/høst 2024.

Styret vurderer også sensorstyrt lys i oppganger samt bytte av stolpebelysning utendørs til led-armaturer.

Boligselskapets økonomiske situasjon vil avgjøre hvorvidt disse tiltakene blir gjennomført i inneværende år.

Revisor er byttet fra Pricewaterhouse Coopers til BDO i henhold til vedtak.

Velferdstiltak og andre sosiale tiltak.

Det ble invitert til blomsterdugnad og rusken i mai, med hyggelig sammenkomst i Tiurstua etter dugnaden. Styret takker de fremmøtte for innsatsen.

Gjennom sommeren har ungdommen i Tiurleiken hatt sommerjobb med luking og vanning av blomster. Styret takker for upåklagelig innsats.

Første søndag i advent ble det arrangert sammenkomst i Tiurstua for beboerne med julegrantenning, pepperkaker, gløgg og nisseorkester. Styret takker velferdsutvalget for innsatsen.

Før jul ble det utdelt konfekt og julekort (tegnet av Tina i Ravnkollbakken 14) til beboerne.

Innvieelse av grillplass ble planlagt, men utsatt til 2024 grunnet dårlig vær.

Styrets planer fremover.

Styret har bestilt og mottatt en vedlikeholdsplan fra Obos prosjekt for de neste fem årene. Planen beskriver tilstanden på bygningsmassen og foreslår tiltak.

Med bakgrunn i denne planen har styret utformet en prioriteringsliste.

Vinteren viste oss at vi ikke har nok strøm inn i garasjehuset. Anleggsforsterkning er bestilt fra netteier.

Vedlikeholdsplan utformet av Obos prosjekt anslår et investeringsbehov i bygningsmassen på

11 060 000,- i den inneværende femårs-perioden.

Selskapets økonomiske situasjon

Det har vært utfordrende tider økonomisk med vedvarende økte energipriser, hyppige renteøkninger og generell prisstigning i samfunnet.



Tiurleiken Borettslag er berørt av dette. Vi har de senere år gjennomført en kostbar rør og våtromsrehabilitering, der egenkapitalen ble tæret på, og der det ble gjort betydelige låneopptak.

Styret i Tiurleiken har på lik linje med de fleste andre borettslag sett seg nødt til å heve husleien for å bøte på situasjonen, og bedre selskapets likviditet.

Våre 16 heiser må antagelig skiftes ut i 2030, og det vil være naturlig for det sittende og fremtidige styrer å gradvis øke husleien til et nivå der boligselskapets egenkapital økes, slik at større rehabiliteringsbehov ikke må fullfinansieres med låneopptak.

Fremtidig husleieøkning vil i stor grad påvirkes av utvikling i styringsrente, energikostnader og inflasjon.

Tiurleiken Borettslag har etter søknad fått utbetalt kr. 566.906 i tilskudd fra Oslo Kommune til grillplass, lekeplass, kirsebærhage og ladeinfrastruktur i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til større vedlikehold som omfatter forsterkning av elektrisk anlegg i garasjehus.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % 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 2024, men antar at strømtøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 4,22 % per 23.02.2024.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 5,45 % per 23.02.2024. Lånet er avdragsfritt ut 2025.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 5,45 % per 23.02.2024. Lånet er avdragsfritt ut 2025.

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken type annuitet med månedlige forfall og til en flytende rente på 5,45 % per 23.02.2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24 og økning på 6% fra 01.08.2024.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TIURLEIKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIURLEIKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-386 125	209 434	-386 125	855 324
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 377 829	3 838 889	3 548 607	4 253 600
Tilbakeføring av avskrivning	15	83 364	80 044	80 000	80 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		485 608	-485 608	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-187 193	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	973 775	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 485 926	-4 027 101	970 775	-3 946 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 008	-1 783	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 241 449	-595 559	4 599 382	387 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		855 325	-386 125	4 213 257	1 242 924
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 157 827	2 423 350		
Kortsiktig gjeld		-3 302 502	-2 809 475		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		855 325	-386 125		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 920 776	20 685 343	23 368 000	26 981 000
Ladeinntekter EL-bil		93 654	41 386	40 000	0
Andre inntekter	3	581 337	209 451	180 000	200 000
SUM DRIFTSINNEKTER		24 595 768	20 936 180	23 588 000	27 181 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-180 177	-208 816	-201 200	-317 000
Styrehonorar	5	-405 000	-387 400	-415 000	-420 000
Avskrivninger	15	-83 364	-80 044	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-35 056	-22 000	-20 000	-25 000
Andre honorarer		70 500	-143 500	-25 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-289 785	-278 105	-289 800	-308 000
Konsulenthonorar	7	-214 809	-80 712	-100 000	-100 000
Kontingenter		-66 400	-66 400	-66 400	-66 400
Drift og vedlikehold	8	-2 979 848	-1 990 231	-2 555 993	-2 777 000
Forsikringer		-878 123	-822 726	-957 500	-967 000
Kommunale avgifter	9	-2 914 201	-2 427 501	-2 916 000	-3 408 000
Andre anlegg	10	-2 742 419	-2 493 108	-2 494 000	-2 992 000
Energi/fyring		-1 990 148	-2 559 118	-2 300 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 711 337	-1 661 018	-2 000 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	11	-741 886	-694 167	-875 500	-673 000
			-13 914		
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 162 053	845	-15 296 393	-15 783 400
DRIFTSRESULTAT		9 433 714	7 021 335	8 291 607	11 397 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 708	4 627	0	400 000
Finanskostnader	13	-6 073 593	-3 187 074	-4 743 000	-7 544 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 055 885	-3 182 447	-4 743 000	-7 144 000
ÅRSRESULTAT		3 377 829	3 838 889	3 548 607	4 253 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 377 829	3 838 889		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
		129 522	129 522
Bygninger	14	149	149
Rehabilitering		0	485 608
Tomt		1 066 677	1 066 677
Andre varige driftsmidler	15	925 176	821 347
Miljøbankkonto, øremerket		77 197	357 716
SUM ANLEGGSMIDLER		131 591	132 253
		198	496
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		542 130	515 144
Andre kortsiktige fordringer	16	9 416	9 415
Driftskonto OBOS-banken		3 183 389	1 848 372
Driftskonto OBOS-banken II		7 525	16 088
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 820	4 780
Sparekonto OBOS-banken		409 747	7 906
Innestående i andre banker		2 801	21 647
SUM OMLØPSMIDLER		4 157 827	2 423 350
SUM EIENDELER		135 749	134 676
		025	847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 332 * 100		33 200	33 200
		-10 862	-14 240
Udekket tap	17	318	147
SUM EGENKAPITAL		-10 829	-14 206
		118	947
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
		136 663	139 175
Pante- og gjeldsbrevlån	18	434	585
Borettsinnskudd	19	6 542 800	6 542 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	69 406	355 933
SUM LANGSIKTIG GJELD		143 275	146 074
		640	318



13

Tiurleiken Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		777 936	802 267
Skyldige offentlige avgifter	21	6 978	22 829
Påløpte renter		758 956	116 544
Påløpte avdrag		1 746 142	1 755 106
Annen kortsiktig gjeld	22	12 490	112 729

SUM KORTSIKTIG GJELD		3 302 502	2 809 475
-----------------------------	--	------------------	------------------

		135 749	134 676
--	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		025	847
---------------------------------	--	------------	------------

		225 427	240 427 80
Pantstillelse	23	800	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Tiurleiken Borettslag

Knut Schøning

Elinor Synnøve Terp

Hanne Braathen

Trond Vatne

Ioanni Veras

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 824 200
Basestasjon/antennar	68 156
Strøm elbil	16 600
Ekstra kjellerbod	16 520
Parkering	3 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	23 928 476

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-5 900
Parkering	-1 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	23 920 776

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, bom	144 934
Bomiljøtilskudd Oslo Kommune - kirsebærhage	14 058
Miljøtilskudd OBOS - delfinansiering av grillplass	357 716
Nøkler	10 946
Skilt	800
Utleie	52 883
SUM ANDRE INNETEKTER	581 337

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-104 085
Påløpte feriepenger	-12 490
Arbeidsgiveravgift	-63 602

SUM PERSONALKOSTNADER	-180 177
------------------------------	-----------------

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 2022/2023, og er på kr 405 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 818, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 056.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 207
OBOS Prosjekt AS	-102 050
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 052
Arlid Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-8 625
Norsk elbilforening	-26 875

SUM KONSULENTHONORAR	-214 809
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Infrastruktur elbil	-750 020
---------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-750 020
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-224 747
Drift/vedlikehold VVS	-71 261
Drift/vedlikehold elektro	-386 337
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-444 245
Drift/vedlikehold heisanlegg	-783 981
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 431
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-172 664
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 266
Kostnader leiligheter, lokaler	-98 896
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 979 848
---------------------------------	-------------------

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 038 967
Renovasjonsavgift	-875 234
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 914 201

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Romsås Vaktmestersentral SA	-2 742 419
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-2 742 419

SUM ANDRE ANLEGG	-2 742 419
-------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-309 797
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 744
Verktøy og redskaper	-14 386
Driftsmateriell	-29 147
Vakthold	-153 866
Andre fremmede tjenester	-19 214
Kontor- og datarekvisita	-2 025
Trykksaker	-35 092
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-720
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 818
Andre kontorkostnader	-34 402
Telefon, annet	-15 259
Porto	-1 160
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 547
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-41 391
Reisekostnader	-2 000
Bank- og kortgebyr	-4 837
Velferdskostnader	-29 399
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-741 886

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 944
Renter bank	0
SUM FINANSINNTEKTER	17 708

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-280 830
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-23 022
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 358 768
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 383 029
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 944
SUM FINANSKOSTNADER	-6 073 593

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	31 538 000
Tilgang 2002	97 984 149
	129 522
SUM BYGNINGER	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**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	-76 999	1
Snøfreser		
Tilgang 2012	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	1
Bom		
Kostpris	201 334	
Avskrevet tidligere	-201 333	1



18

Tiurleiken Borettslag

Garasjeanlegg		
Kostpris	385 000	385 000
Lekeapparat		
Tilgang 2023	187 193	
Avskrevet i år	-18 719	168 474
Lekeplass		
Tilgang 2016	645 453	
Avskrevet tidligere	-452 115	
Avskrevet i år	-64 645	128 693
Parkantehus		
Kostpris	123 000	123 000
Varmepumpe		
Tilgang 2013	67 771	
Avskrevet tidligere	-67 770	1
Velhus		
Kostpris	120 000	120 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2018	142 000	
Avskrevet tidligere	-141 999	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		925 176
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-83 364

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte, debet-kort	41
Utbetalt forskudd lønn som tilhørte et annet selskap, tilbakebetaling ventes	9 375
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 416

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken Utbedringslån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

	-52 000	
Opprinnelig 2000	000	
Nedbetalt tidligere	42 013 852	
Nedbetalt i år	3 211 285	
		-6 774 863

Husbanken Utbedringslån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 182 705	
Nedbetalt i år	262 815	
		-554 480

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.

	-32 387	
Opprinnelig 2019	037	
Nedbetalt tidligere	2 014 895	
Nedbetalt i år	0	
		-30 372 142

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 38 år.

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2023	-973 775	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	11 826	
		-961 949

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-136 663 434**

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. Estimater 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.

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	Første avdrag er 30/12-2025
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026		
1, 1, 2, 2, 3, 3		100
4, 4, 5, 5, 6, 6		100
7, 7, 8, 8, 9, 9		100
10, 10, 11, 11, 12, 12		100
13, 13, 14, 14, 15, 15		100
16, 16, 17, 17, 18, 18		100
19, 19, 20, 20, 21, 21		100
22, 22, 23, 23, 24, 24		100
25, 25, 26, 26, 27, 27		100
28, 28, 29, 29, 30, 30		100
31, 31, 32, 32, 33, 33		100
34, 34, 35, 35, 36, 36		100
37, 37, 38, 38, 39, 39		100
40, 40, 41, 41, 42, 42		100
43, 43, 44, 44, 105, 105		100
106, 106, 107, 107, 108, 108		100
109, 109, 110, 110, 111, 111		100
112, 112, 119, 119, 120, 120		100
121, 121, 122, 122, 123, 123		100
124, 124		100
1001, 1001, 1002, 1002, 1003, 1003		150
1004, 1004, 1005, 1005, 1006, 1006		150
1007, 1007, 1008, 1008, 1009, 1009		150
1010, 1010, 1011, 1011, 1012, 1012		150
1013, 1013, 1014, 1014, 1015, 1015		150
1016, 1016, 1017, 1017, 1018, 1018		150
1019, 1019, 1020, 1020, 1021, 1021		150
1022, 1022, 1023, 1023, 1024, 1024		150
1025, 1025, 1026, 1026, 1027, 1027		150
1028, 1028, 1029, 1029, 1030, 1030		150
1031, 1031, 1032, 1032, 1033, 1033		150
1034, 1034, 1035, 1035, 1036, 1036		150
1037, 1037, 1038, 1038, 1039, 1039		150
1040, 1040, 1041, 1041, 1042, 1042		150
1043, 1043, 1044, 1044, 2001, 2001		150
2002, 2002, 2003, 2003, 2004, 2004		150
2005, 2005, 2006, 2006, 2007, 2007		150
2008, 2008, 2009, 2009, 2010, 2010		150
2011, 2011, 2012, 2012, 2013, 2013		150
2014, 2014, 2015, 2015, 2016, 2016		150



2017, 2017, 2018, 2018, 2019, 2019	150
2020, 2020, 2021, 2021, 2022, 2022	150
2023, 2023, 2024, 2024, 2025, 2025	150
2026, 2026, 2027, 2027, 2028, 2028	150
2029, 2029, 2030, 2030, 2031, 2031	150
2032, 2032, 2033, 2033, 2034, 2034	150
2035, 2035, 2036, 2036, 2037, 2037	150
2038, 2038, 2039, 2039, 2040, 2040	150
2041, 2041, 2042, 2042, 2043, 2043	150
2044, 2044, 3001, 3001, 3002, 3002	150
3003, 3003, 3004, 3004, 3005, 3005	150
3006, 3006, 3007, 3007, 3008, 3008	150
3009, 3009, 3010, 3010, 3011, 3011	150
3012, 3012, 3013, 3013, 3014, 3014	150
3015, 3015, 3016, 3016, 3017, 3017	150
3018, 3018, 3019, 3019, 3020, 3020	150
3021, 3021, 3022, 3022, 3023, 3023	150
3024, 3024, 3025, 3025, 3026, 3026	150
3027, 3027, 3028, 3028, 3029, 3029	150
3030, 3030, 3031, 3031, 3032, 3032	150
3033, 3033, 3034, 3034, 3035, 3035	150
3036, 3036, 3037, 3037, 3038, 3038	150
3039, 3039, 3040, 3040, 3041, 3041	150
3042, 3042, 3043, 3043, 3044, 3044	150
4001, 4001, 4002, 4002, 4003, 4003	150
4004, 4004, 4005, 4005, 4006, 4006	150
4007, 4007, 4008, 4008, 4009, 4009	150
4010, 4010, 4011, 4011, 4012, 4012	150
4013, 4013, 4014, 4014, 4015, 4015	150
4016, 4016, 4017, 4017, 4018, 4018	150
4019, 4019, 4020, 4020, 4021, 4021	150
4022, 4022, 4023, 4023, 4024, 4024	150
4025, 4025, 4026, 4026, 4027, 4027	150
4028, 4028, 4029, 4029, 4030, 4030	150
4031, 4031, 4032, 4032, 4033, 4033	150
4034, 4034, 4035, 4035, 4036, 4036	150
4037, 4037, 4038, 4038, 4039, 4039	150
4040, 4040, 4041, 4041, 4042, 4042	150
4043, 4043, 4044, 4044, 5001, 5001	150
5002, 5002, 5003, 5003, 5004, 5004	150
5007, 5007, 5008, 5008, 5013, 5013	150
5014, 5014, 5015, 5015, 5016, 5016	150
5017, 5017, 5018, 5018, 5023, 5023	150
5024, 5024, 5025, 5025, 5026, 5026	150
5027, 5027, 5028, 5028, 5031, 5031	150
5032, 5032, 5033, 5033, 5034, 5034	150
5035, 5035, 5036, 5036, 5037, 5037	150
5038, 5038, 5039, 5039, 5040, 5040	150
5041, 5041, 5042, 5042, 5043, 5043	150



5044, 5044, 6001, 6001, 6002, 6002	150
6003, 6003, 6004, 6004, 6007, 6007	150
6008, 6008, 6013, 6013, 6014, 6014	150
6015, 6015, 6016, 6016, 6017, 6017	150
6018, 6018, 6023, 6023, 6024, 6024	150
6025, 6025, 6026, 6026, 6027, 6027	150
6028, 6028, 6031, 6031, 6032, 6032	150
6033, 6033, 6034, 6034, 6035, 6035	150
6036, 6036, 6037, 6037, 6038, 6038	150
	150
6042, 6042, 6043, 6043, 6044, 6044	150
7003, 7003, 7004, 7004, 7007, 7007	150
7008, 7008, 7013, 7013, 7014, 7014	150
7015, 7015, 7016, 7016, 7023, 7023	150
7024, 7024, 7027, 7027, 7028, 7028	150
7033, 7033, 7034, 7034, 7035, 7035	150
7035, 7035, 7036, 7036, 7039, 7039	150
7040, 7040, 7041, 7041, 7042, 7042	150
8003, 8003, 8004, 8004, 8015, 8015	150
8016, 8016, 8027, 8027, 8028, 8028	150
8033, 8033, 8034, 8034, 8035, 8035	150
8036, 8036, 8039, 8039, 8040, 8040	150
8041, 8041, 8042, 8042	150

NOTE: 19**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-6 502 000
Økt 2003	-40 800
SUM BORETT SINNSKUDD	-6 542 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-69 406
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-69 406

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 820
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 158
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 978

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-12 490
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 490

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**



Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 542 800
Pantelån	136 663 434
Påløpte avdrag	1 746 142
TOTALT	144 952 376

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

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

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Skiftet utendørs søppelkasser
	Montert spadeholdere og satt opp spader i samtlige oppganger.
	Frostsikret bakrom Tiurstua og demontert brannfarlige varmekabler
	Installert digital adgangskontroll garasjehus
	Slutført ladeinfrastruktur samtlige plasser garasjehus



2022 - 2022	Etablert grillplass på nordsiden av garasjehuset. Slutført Kirsebærhage Installert digital adgangskontroll Tiurstua Byttet kjøkkenvifte og kjøleskap Tiurstua 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 24 Tiurleiken Borettslag Istandsatt kjellerlokaler i nr 21 (vannlekkasje) 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
2021 - 2022	Uteområdet VVS rehab. Kjeller	
2020 - 2021	Tiurstua	
2020 - 2021	Malt murer og beiset treverk	
2020 - 2021	Oppgradert noe uteområde	
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. 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.
2018 - 2018	Individuell strømmåling, utomhus	



		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.
2014 - 2014	Større vedlikehold av P-hus med mer.	Tekket om taket på Ravnkollbakken 18-20-22-24. 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 garasjeanleggets 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 midtblokk på øvre og nedre tun (i 1. og 2. underetasje) i alt 7 lamper. Ferdigstillelse 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. Billetautomaten 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/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.
		Tilskudd Husbanken kr 3.320.000,-.
1995 - 1996	Omfattende dreneringsarbeider utført	



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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 797 955	21 052 768	19 553 000	19 051 000
Avgiftspliktige inntekter		635 623	1 247 830	0	0
Andre anlegg	3	287 318	1 310 405	2 500 000	300 000
Andre inntekter	4	4 632	14 944	15 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 725 528	23 625 946	22 068 000	19 351 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-14 507 766	-15 253 824	-17 726 000	-15 180 000
Styrehonorar	6	-950 000	-860 890	-950 000	-1 000 000
Avskrivninger	16	-138 346	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-48 963	-21 294	-35 000	-50 000
Andre honorarer	6	-111 000	-15 500	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-225 330	-219 835	-225 500	-235 000
Konsulenthonorar	8	-173 524	-46 910	-120 000	-70 000
Drift og vedlikehold	9	-103 278	-229 641	-185 000	-146 000
Forsikringer		-61 903	-56 745	-120 000	-68 000
Kommunale avgifter	10	-100 286	-111 421	-115 500	-123 500
Kostnader til fordeling	3	-566 692	-991 704	-1 000 000	-300 000
Kostnader sameie		-153 100	-123 000	-130 000	0
Energi/fyring	11	-473 945	-489 535	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 668	-4 428	-5 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 395 276	-3 361 460	-3 479 500	-2 853 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 014 076	-21 924 534	-24 641 500	-20 632 000
DRIFTSRESULTAT		-1 288 548	1 701 413	-2 573 500	-1 281 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 857	1 380	5 000	0
Finanskostnader	14	-88 151	-111 169	-56 000	-76 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 294	-109 789	-51 000	-76 000
Ordinært resultat før skatt		-1 369 842	1 591 624	-2 624 500	-1 357 000
Skattekostnad	19	-50 361	-28 119	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 420 203	1 563 505	-2 624 500	-1 357 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 563 505		
Fra opptjent egenkapital		-1 420 203	0		

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	254 270	392 616
SUM ANLEGGSMIDLER		5 714 493	5 852 839
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		206	268
Kundefordringer		0	265 066
Forskuddsbetalte kostnader		131 482	121 567
Andre kortsiktige fordringer	17	70 447	221 930
Driftskonto OBOS-banken		736 021	543 341
Driftskonto OBOS-banken II		7 502	412 661
Sparekonto OBOS-banken		63 015	705 789
Skattetrekkskonto OBOS-banken		468 128	546 355
Innestående i andre banker		1 943	3 695
SUM OMLØPSMIDLER		1 478 744	2 820 672
SUM EIENDELER		7 193 237	8 673 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 845 298	3 265 501
SUM EGENKAPITAL		1 845 298	3 265 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 803 416	2 306 646
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 803 416	2 306 646



30

Tiurleiken Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		701 142	125 895
Leverandørgjeld		655 550	187 164
Betalbar skatt	19	50 361	28 119
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	962 856	1 291 787
Påløpte renter		474	323
Annen kortsiktig gjeld	21	1 174 140	1 468 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 544 523	3 101 363

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**7 193 237****8 673 511**

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.03.2023
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Andres Quempumil /s/



0376 Tiurleiken Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A A.Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Ioanni Veras	Adresse: Ravnkollbakken 4
	Epost: ch.gi.veras@gmail.com

NAVN: Hanne Braathen	Adresse: Ravnkollbakken 3
	Epost: hannebtn@gmail.com

B Styremedlemmer som ikke er på valg:

NAVN: Knut Schøning (LEDER)	Adresse: Ravnkollbakken 1
	Epost: knutstai@hotmail.com

NAVN: Trond Vatne	Adresse: Ravnkollbakken 12
	Epost: trondvatne@gmail.com

Navn: Ellinor Terp	Adresse: Ravnkollbakken 20
	Epost: ellinor_ronille@hotmail.com

C Som varamedlemmer foreslås:

NAVN: Inger Bøvre	Adresse: Ravnkollbakken 2
	Epost: ibvre@getmail.no

NAVN: Ala Alsammarraie	Adresse: Ravnkollbakken 3
	Epost: als.alsammarraie@hotmail.com

D Som valgkomité foreslås:

NAVN: Egil Hoffsbakken	Adresse: Ravnkollbakken 21
	Epost: egil.hoffsbakken@hotmail.com

NAVN: Karin Syversen	Adresse: Ravnkollbakken 20
	Epost: karin.syversen@hotmail.com

NAVN: Thorleif Skålerud	Adresse: Ravnkollbakken 25
	Epost:

E Som representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Velges av styre

Som vara for representant til styret i Romsås Vaktmestersentral foreslås:

Velges av styre

F Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

NAVN: Knut Schøning	Adresse: Ravnkollbakken 1
	Epost: knutstai@hotmail.com

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås

NAVN: Trond Vatne	Adresse: Ravnkollbakken 12
	Epost: trondvatne@gmail.com



G Som velferdsutvalg foreslås

NAVN: Thorleif Skålerud	Adresse: Ravnkollbakken 25
	Epost:
NAVN: Egil Hoffsbakken	Adresse: Ravnkollbakken 21
	Epost: egil.hoffsbakken@hotmail.com
NAVN: Svein Lanser	Adresse: Ravnkollbakken 2
	Epost: publanser@gmail.com

H Som ungdomsutvalg foreslås

NAVN: Salihedin Naoum	Adresse: Ravnkollbakken 23
	Epost: Sali.naoum@gmail.com
NAVN: Johannes Opstad	Adresse: Ravnkollbakken 2
	Epost: joopa002@osloskolen.no
NAVN: Elinor Terp	Adresse: Ravnkollbakken 20
	Epost: ellinor_ronille@hotmail.com

I Trafikkutvalg:

NAVN: Rune Johansen	Adresse: Ravnkollbakken 9
	Epost: rhj@rhj.info

J Grøntutvalg/hagegruppe

Ingen kandidater

Dato: 29/02/2024

Sign:

Karin Syversen

Dato: 29/02/2024

Sign:

Egil Hoffsbakken

Dato: 29/02/2024

Sign:

Thorleif Skålerud



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 376 Selskapsnavn: Tiurleiken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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