



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 212 217
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 751 570	1 692 247
Sum inntekter		1 751 570	1 692 247
Kostnader			
Lønnskostnad		121 180	124 433
Annen driftskostnad		4 400 561	4 822 930
Sum kostnader		4 521 741	4 947 363
Driftsresultat		-2 770 171	-3 255 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 495	28 268
Sum finansinntekter		32 495	28 268
Annen finanskostnad		222 644	133 172
Sum finanskostnader		222 644	133 172
Netto finans		-190 149	-104 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 960 320	-3 360 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 960 320	-3 360 021
Årsresultat		-2 960 320	-3 360 021
Totalresultat		-2 960 320	-3 360 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 960 320	-3 360 021
Sum overføringer og disponeringer		-2 960 320	-3 360 021



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		2 643 670	2 643 670
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		2 643 770	2 643 770
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		35 424	32 543
Sum fordringer		35 424	32 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 323	596 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 323	596 953
Sum omløpsmidler		583 747	629 496
SUM EIENDELER		3 227 517	3 273 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 745 657	4 785 337
Sum opptjent egenkapital		-7 745 657	-4 785 337
Sum egenkapital		-7 742 457	-4 782 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 309 667	6 653 885
Øvrig langsiktig gjeld		623 800	623 800
Sum annen langsiktig gjeld		10 933 467	7 277 685
Sum langsiktig gjeld		10 933 467	7 277 685
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 014	1 149
Leverandørgjeld		8 626	745 982
Skyldige offentlige avgifter			995
Annen kortsiktig gjeld		26 868	29 593
Sum kortsiktig gjeld		36 507	777 719
Sum gjeld		10 969 974	8 055 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 227 517	3 273 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459331

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 212 217
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TROLLTUN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 950 212 217
TROLLTUN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 751 570	1 692 247
Sum inntekter		1 751 570	1 692 247
Kostnader			
Lønnskostnad		121 180	124 433
Annen driftskostnad		4 400 561	4 822 930
Sum kostnader		4 521 741	4 947 363
Driftsresultat		-2 770 171	-3 255 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 495	28 268
Sum finansinntekter		32 495	28 268
Annen finanskostnad		222 644	133 172
Sum finanskostnader		222 644	133 172
Netto finans		-190 149	-104 905
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 960 320	-3 360 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 960 320	-3 360 021
Årsresultat		-2 960 320	-3 360 021
Totalresultat		-2 960 320	-3 360 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 960 320	-3 360 021
Sum overføringer og disponeringer		-2 960 320	-3 360 021



Organisasjonsnr: 950 212 217
TROLLTUN 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			
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		2 643 770	2 643 770
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		35 424	32 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 323	596 953
Sum omløpsmidler		548 323	596 953
Sum omløpsmidler		583 747	629 496
SUM EIENDELER		3 227 517	3 273 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 745 657	4 785 337
Sum opptjent egenkapital	-7 745 657	-4 785 337
Sum egenkapital	-7 742 457	-4 782 137
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 309 667	6 653 885
Øvrig langsiktig gjeld	623 800	623 800
Sum annen langsiktig gjeld	10 933 467	7 277 685
Sum langsiktig gjeld	10 933 467	7 277 685
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 014	1 149
Leverandørgjeld	8 626	745 982
Skyldige offentlige avgifter		995
Annen kortsiktig gjeld	26 868	29 593
Sum kortsiktig gjeld	36 507	777 719
Sum gjeld	10 969 974	8 055 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 227 517	3 273 266



Organisasjonsnr: 950 212 217
TROLLTUN 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:

0.00

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



Til andelseierne i Trolltun Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Trolltun Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Trolltun Borettslag
avholdes torsdag 17. juni 2021 kl. 19.00 på Festplassen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 27.04.2021
Styret i Trolltun Borettslag

Heidi Rognskog /s/ Cathrine Kullberg /s/ Olve Aaberge Sande /s/

Svein Sjølie /s/ Marte Thomsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Rognskog	Nøklesvingen 18
Nestleder	Cathrine Kullberg	Nøklesvingen 36
Styremedlem	Olve Aaberge Sande	Nøklesvingen 4
Styremedlem	Svein Sjølie	Bølerlia 95
Styremedlem	Marte Thomsen	Bølerlia 93
Varamedlem	Tina Jonsbu	Bølerlia 111
Varamedlem	Sigrun Skrøvset	Bølerlia 107

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Benedicte Lyssand Granly Nøklesvingen 28

Varadelegert

Heidi Rognskog Nøklesvingen 18

Valgkomiteen

Ane Hjort Guttu og Håvard Gimmerstad Johansen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg av styremedlemmer..

Generelle opplysninger om Trolltun Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Trolltun Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950212217, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Bølerlia 93-115
Nøklesvingen 2-40

Gårds- og bruksnummer :
163 20

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten, kjøpt i 1986 er på 9 761 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.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Trolltun Borettslag har ingen ansatte.



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 rettviseende 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 751 570,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 521 741,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 960 320,- 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 547 240,- 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.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og felegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 har økt med kr 16 880,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trolltun Borettslag.

Lån

Trolltun Borettslag har lån i OBOS banken.

Flytende rente, 1,8 %.

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

Forretningsførerhonoraret øker med kr 1 655,- fra 2020 til 2021.

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.

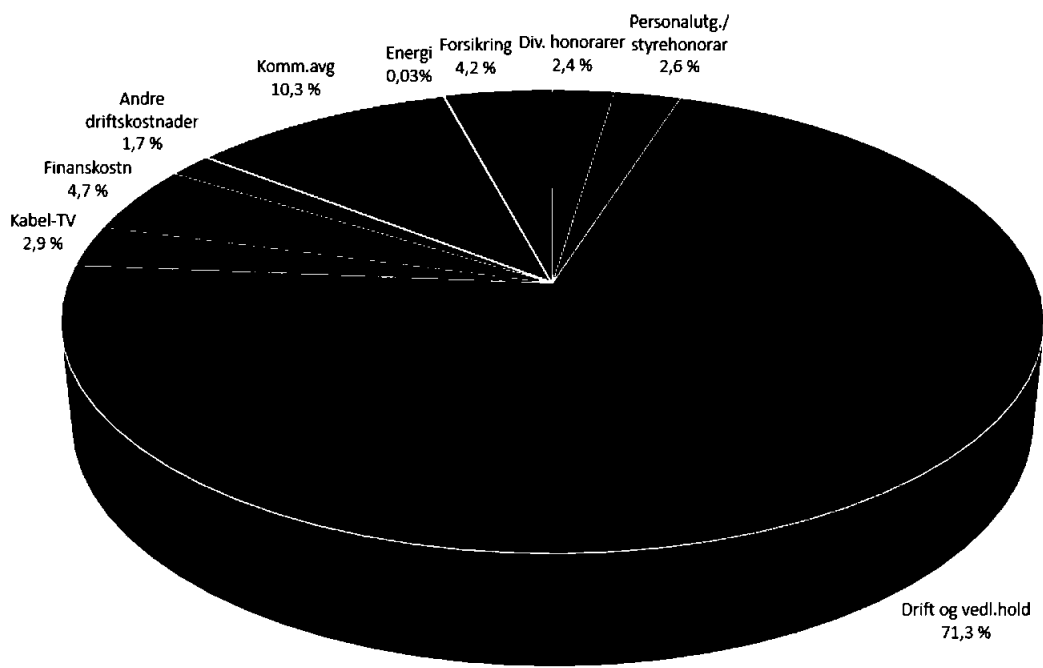
Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KOSTNADSDIAGRAM





Til generalforsamlingen i Trolltun Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trolltun 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 regnskapslikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonslikk 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 regnskapslikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dramming Eugeniás gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 733 MVA, www.pwc.no
Statuariserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap

Uavhengig revisors beretning - Trolltun 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonssett 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 bokføringssett i Norge.

Oslø, 29. april 2021
PriceWaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TROLLTUN BORETTSLAG ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

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.	-148 222	317 047	-148 222	547 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 960 320	-3 360 021	-2 764 900	318 100
Tillegg for nye langsiktige lån 16	22 636 115	6 653 885	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-18 980 333	-3 759 133	0	-274 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	695 462	-465 269	-2 764 900	44 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	547 240	-148 223	-2 913 122	591 340

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	583 747	629 496
Kortsiktig gjeld	-36 507	-777 719
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	547 240	-148 223



TROLLTUN BORETTSLAG ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 751 360	1 692 247	1 656 000	1 656 000
Andre inntekter	3	210	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 751 570	1 692 247	1 656 000	1 656 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 206	-22 433	-15 000	-20 000
Styrehonorar	5	-101 974	-102 000	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-4 405	-4 125	-5 000	-5 000
Andre honorarer		-35 000	0	-35 000	0
Forretningsførerhonorar		-66 285	-64 605	-67 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-7 737	-24 510	-25 000	-10 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 400
Drift og vedlikehold	8	-3 378 982	-3 874 223	-3 100 000	-100 000
Forsikringer		-197 132	-184 751	-198 000	-214 000
Kommunale avgifter	9	-487 488	-455 269	-389 500	-393 500
Energi/fyring		-1 244	-1 697	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 574	-130 173	-132 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-79 314	-77 177	-75 000	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 521 741	-4 947 363	-4 164 900	-1 153 900
DRIFTSRESULTAT		-2 770 171	-3 255 116	-2 508 900	502 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 495	28 268	0	0
Finanskostnader	12	-222 644	-133 172	-256 000	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 149	-104 905	-256 000	-184 000
ÅRSRESULTAT		-2 960 320	-3 360 021	-2 764 900	318 100
Overføringer:					
Udekket tap		-2 960 320	-3 360 021		



TROLLTUN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 295 160	2 295 160
Tomt		348 510	348 510
Aksjer og andeler	14	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		2 643 770	2 643 770
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		35 424	32 543
Driftskonto OBOS-banken		245 885	248 389
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 150
Sparekonto OBOS-banken		302 438	345 414
SUM OMLØPSMIDLER		583 747	629 496
SUM EIENDELER		3 227 517	3 273 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	15	-7 745 657	-4 785 337
SUM EGENKAPITAL		-7 742 457	-4 782 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 309 667	6 653 885
Borettsinnskudd	17	623 800	623 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 933 467	7 277 685
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 626	745 982
Skyldige offentlige avgifter		0	995
Påløpte renter		1 014	1 149
Energiavregning	18	26 868	28 837
Annen kortsiktig gjeld		0	756
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 507	777 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 227 517	3 273 266
Pantstillelse	19	11 023 800	9 813 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, _27.04.2021

Styret i Trolltun Borettslag

Heidi Rognskog /s/

Cathrine Kullberg /s/ Olve Aaberge Sande /s/

Svein Sjølie /s/

Marte Thomsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 423 812
Kabel-tv	120 192
Leietillegg påbygg	97 980
Eiendomsskatt	94 976
Garasje	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 751 360

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Boksalg	210
SUM ANDRE INNETEKTER	210

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

Arbeidsgiveravgift	-19 313
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	107
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 206

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 101 974.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 405.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-7 737
SUM KONSULENTHONORAR	-7 737

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-64 058
Diverse andre arbeider	-8 486
Hovedentreprenør Tømmermester E. Johansen AS	-3 310 872
Vinduer/dører	-414 563
Refusjoner	452 351

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -3 345 627

Drift/vedlikehold bygninger	-20 517
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 464
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 690
Kostnader dugnader	-4 684

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 378 982

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-94 303
Vann- og avløpsavgift	-268 138
Feieavgift	-2 655
Renovasjonsavgift	-122 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-487 488

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 955
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 500
Verktøy og redskaper	-3 892
Lyspærer og sikringer	-1 095
Snørydding	-43 184
Kontor- og datarekvisita	-225
Trykksaker	-843
Andre kontorkostnader	-1 080
Porto	-517
Drivstoff biler, maskiner osv.	-304
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 743
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-2 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 314

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	230
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 917
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 335
Andre renteinntekter	13
SUM FINANSINNTEKTER	32 495

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 907
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 455
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 061
Renter på leverandørgjeld	-221
SUM FINANSKOSTNADER	-222 644

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	2 295 160
SUM BYGNINGER	2 295 160

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.163/bnr.20.

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

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

1 andel Bøler samfunnshus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 653 885
Økning i år	-2 536 115
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	9 190 000

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 400 000
Nedbetalt i år	90 333

-10 309 667**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 309 667****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-623 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-623 800

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-392 400
SUM INNETEKTER	-392 400

KOSTNADER

Administrasjon	3 670
Vedlikehold	1 863
Fjernvarme	360 000
SUM KOSTNADER	365 532

SUM ENERGIAVREGNING **-26 868**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	623 800
Pantelån	10 309 667
TOTALT	10 933 467

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

Bygninger	2 295 160
Tomt	348 510
TOTALT	2 643 670



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Marte Thomsen Bølerlia 93

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tina Jonsbu Bølerlia 111

Olve Aaberge Sande Nøklesvingen 4

Som styremedlem for 1 år (etter Marthe) foreslås

Sigrun Skrøvset Bølerlia 107

Styremedlem som ikke er på valg:

Cathrine Kullberg Nøklesvingen 36

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Kari Amstein Bølerlia 97

Jørund Fluge Samuelson Nøklesvingen 26

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Olve Sande

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marte Thomsen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Heidi Rognskog Mella

Svein Sjølie

I valgkomiteen for Trolltun Borettslag

Håvard Johansen og Ane Hjort Guttu



Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning

Styremøter

Konstituerende styre hadde første møte fysisk hos styreleder. Siden da, har styremøtene vært gjennomført digitalt via Teams.

Etter forrige generalforsamling har det blitt avholdt 6 styremøter, 3 befaringer, økonomimøte med Obos og forberedende møte til generalforsamling. Til sammen 10 møter med påfølgende referater. Andre aktiviteter har blitt gjennomført i forhold til praktisk arbeid som, julegranhenting, bodyrydding, skifting av pærer, enkelbefaringer etc. - enkle vaktmesteroppgaver.

Det er vanlig å gjennomføre ti ordinære styremøter i året, men siden aktiviteter som behøver forberedelser og planlegging har blitt avlyst grunnet koronasituasjonen, har det blitt gjennomført færre ordinære styremøter.

I 2021 ble det også avholdt flere byggmøter i forbindelse med panelbytte og kan sies å være ekstraordinært. Styret merker at det er mindre arbeid nå når prosjektet er ferdigstilt. En årsbefaring etter gjennomført panelbytte vil bli foretatt i mai 2020.

Sosiale tiltak:

Borettslagets årlige høstfest ble avlyst grunnet koronasituasjonen.

17 mai ble feiret men med avstand mellom bordene og naturlig nok færre deltakere enn normalt. Bord med avstand og medbrakt mat var et godt alternativ.

To dugnader ble avholdt i 2020/2021 – høst og vår. Her var også koronasituasjonen hensyntatt med fokus på gjennomføring innenfor gjeldende smittevernregler.

Julegran ble tent første søndag i advent, men uten sang og arm i arm rundt treet og servering av gløgg og pepperkaker som vi pleier.

Jul i kunstnerboligene ble gjennomført for 11. gang – men med færre deltagende beboere enn normalt.. Hver av atelierene som åpnet for publikum gjorde sitt aller beste for å imøtekomme smittesituasjonen.

Lånerente

Rentesats ble reforhandlet ovenfor OBOS Bank og lånerenten ble satt ned fra 3,15%, til ny rente på 2,95%.

Nye innflyttere

Ingen salg eller nye innflyttere i borettslaget i 2020/2021.



Viktige styresaker i styreåret som gikk:

Panelbytte har preget styrets arbeid frem til høsten 2020. Prosjektet ble igangsatt august 2019 og avsluttet i mars 2020. Det ble noe etterarbeid og oppfølginger høsten 2020 på detaljer knyttet til enkelte løsninger samt oppryddingsarbeid.

Borettslaget har avtale med entreprenør om ettergåelse av prosjektet frem til høsten 2021.

Planlagt vedlikehold nærmeste år:

- Neste større prosjekt i vedlikeholdsplanene er nytt tak (2024). Dette er et stort inngrep og utgift. Forberedelser med innhenting av anbud og plan kan igangsettes i 2022. Her inngår også snøfangere og nødvendig feste iht forskrifter.

Grøntkomite

Borettslaget har en aktiv grøntkomite som sørger for gjødsling, beskjæring og godt stell med planter og blomster i borettslagets fellesarealer.

Garasjer

Ansvarlig Einar Stoltenberg

Garasjeeiere nummerert, oppdatert 2019:

- 1 Arild Yttri
- 2 Einar og Kirvil Stoltenberg
- 3 Mikkel Hald/Dina Hald
- 4 Dagfinn Fjelddalen/Ingwill Gjelsvik
- 5 Jan Altern/ Oddveig Altern
- 6 Tina Jonsbu/ Morten Kildevæld Larsen
- 7 Kristine Fornes/Jørund Fluge Samuelsen
- 8 Fridtjov Bergsgard / Hege Reinholt

Prioritert venteliste oppdatert oktober 2019:

1. Nordlie/Johansen søknad 4. Des.. 2004
2. Anne Thomassen, Nøklesvingen 30, søknad 27.01. 2010
3. Dordi Strøm og Simon Malkenes, Nøklesvingen 20, søknad september 2011.
4. Ane Hjort Guttu, søknad 28 januar 2012
5. Stein Mella, søknad 14. mai 2012
6. Kaja Gjedebo søknad 31. Mai 2012
- 7: Torunn Skjelland 5.07.2012
8. Håvar Hanssen, 31.01.2014
9. Fredrik Raddum, 22. April 2014
10. André Granly, 11.11.2015
11. Cathrine Kullberg og Erling Dokk Holm 21.04 2016
12. Atle Hynne og Mariken Kramer 02.04 2017



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82971359. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

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.

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 og montere 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. Trolltun 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



OVERSIKT VEDLIKEHOLD FRA 1985 - 2020					
År	Tiltak	Utført av	Levetid	Neste tiltak, år	Merknad
1985	Nye tak ved at takplater ble lagt oppå de gamle takene.				
1985	Undertak varighet 50 år			1989	
1985	Takplater varighet 40 år			2025	
1988	Gjennomgang og utbedring av panel		50	2005	Er på overtid?
1989	VVS befaring og utbedring av stoppekraner på kaldtvann og fyringsanlegg				Varighet?
1991	Strupeventiler installert i alle enheter.				Fjernet 2009
1997	Etterisolering i gulv mellom kjeller og 1.etg samt loft over 2. etg.	Norsk Husisolering AS			
2000	Murt igjen alle luker mellom leiligheter i kjeller og loft	Oslo Murmesterforening			
2000	Horisontale rør spylt	Olimb AS			
2001	Dreneringsarbeider nordsiden Nøklesvingen 16-20,		40	2041	
2001	Gjennomgang av elektrisk anlegg				
2001	Tilbygg ble borettslagets ansvar				
2002	Utbedring av uttrekksledningene		100	2102	
2002	Horisontale soilrør ble spylt av Powerclean				
2002	Drenering bak Bølerlia 95		40	2041	
2002	Festplassen, søppeloppstillingsplasser og gangstier oppgradert				
2003	Veier i borettslaget ble asfaltert		25	2028	
2004	Vertikale soilrør ble spylt	Powerclean	100	2104	
2005	Drenering av Bøleria 93-103		40	2044	
2007	Ettersyn av tak og fuktmåling i kjellere				



2008	Innstallering av seriekoblede røykvarslere		10	2018	
2008	Gjennomsyn av alle tak, med mindre reparasjoner				Rapport: god stand
2008	Takrenner forlenget ut fra husvegg				
2008	Gjennomgang av elektrisk anlegg	Sønnico			
2009	Utbedring av taklekkasje i Nøklesvingen 34				
2009	Oppgradering av Festplassen				
2009	Gjenoppbygging av Nøklesvingen 36 etter brann				
2009	Varmemålere installert i hver enhet	Brunata			
2010	Ettersyn av tak og takrenner	Protector			
2010	Større gjennomgang og utbedring radiatoranlegg	Direkte Rørservice			
2010	Omlegging av takene over tilbygg Nøklesvingen 32-34	Tømmermester Helge Haneborg AS			Se merknad nedenfor.
2010	Utbedring/omlegging av takoppløft/arken Bøleria 107-109	Fjeld-Hansen AS			Se merknad nedenfor.
2010	Anlagt 4 fartsdumper				
2011	Beisning av solutsatte endevegger				
2011	Utbedring av takavrenning i Nøklesvingen 30				
2012	Ettersyn og reparasjon av alle tak	Gamlebyen Blikk		2015	
2012	Fortløpende tilsyn og reparasjon av radiatoranlegg	Direkte Rørservice			
2012	Nytt renovasjonssystem med molok containere				
2012	Alle piper ble forskriftsmessig utstyrt med stigetrinn og plattformer				
2012	Installasjon av nytt kabel-TV anlegg	GET			
2012	Utbedret råteskade i oppløft Bøleria 93-95	TK Montasje			Se merknad nedenfor.
2012	Profesjonell beskjæring av kastanjen. Det ble satt		2022	Ny beskjæring	



	en sikringsstropp i kronen.				
2013	Ettersyn og reparasjon av alle takrenner	Gamlebyen Blikk			
2013	Nye vinduer i 26 enheter	Vindu Entreprenøren	30-50	2050	
2013	Utbedret alle råteskader i losholter under vinduer som ble skiftet.	Vindu Entreprenøren			
2013	Fortløpende tilsyn og reparasjon av radiatoranlegg	Direkte Rørservice			
2013	Nytt brannslukningsutstyr, 2 stk. håndslukkerapparater, pulver 55A per enhet		10	2023	
2014	Nye ventilasjonspiper i Nøklesvingen 36/38, Nøklesvingen 6, Nøklesvingen 20				
2014	Alle er ventilasjonspiper ble overhald og fikk nye pipetopper i skifer.	Texo Mur og Pipe AS			
2015	Skiftet ut tilførselsrør gjennom butikken og i bakken mellom husene	ENWA	50	2065	
2015	Installert strupeventiler i alle enheter.	INVA	15	2030	
2015	Installert termostatventiler på alle radiatorer	ENWA			
2015	Installert trykkreduksjonsventil på hovedvann-ledningene.	ENWA			
2015	Drenert langs endevegg og 2 meter langs sørside av Nøklesvingen 14. Drenert langs endevegg og 2 meter langs sørside av Bølerlia 115.	ENWA	50	2065	
2016	Utelys oppgradert – ved /på vegg huggegårder				
2017	Drenering utbedret. Se kart for hva som er utført	ENWA	50?	2067	
2018	Drenering NS 12- 14 deler av sørsiden vestsiden.	ENWA		2067	
2018	Satt opp manglende snøfangere langs rekken fra nr. 103 til 115 og fra Nøklesvingen nr. 2 til 8.	Bygg Maling Fasade Innlandet AS v. Karl Johansen			
	Panelbytte	E-Johansen	50		



2019					
2019	Skiftet alle utelamper i alle inngangspartier (Ifø – Glob Opal art. Nr. 6040-500-10)	KM - Elektro	10		
2019	Skiftet lamper ved festplass /gavelvegg	KM - Elektro	10		
2019	Tettet lekkasje takvindu Nøklesvingen 34	Gammelbyen blikk			
2020	Etterarbeid ferdigstille panelbytte	E-Johansen			
2021	Skilting – barn leker og merking av fartshumper	Olve – i Borettslaget			