

Til andelseierne i Tirillsletta Borettslag

Velkommen til generalforsamling. Onsdag 24 mai 2017 kl. 18.00 i Toppåsen skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tirillsletta 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 Tirillsletta Borettslag
avholdes onsdag 24 mai 2017 kl. 18.00 i Toppåsen skole.**

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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om ny vaskemaskin i vaskeriet.
Innkome forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Oslo, 23.03.2017
Styret i Tirillsletta Borettslag

Karin Synøve Gulliksen /s/ Hardev Kaur /s/ Mohammad Elmi /s/ Else Berit Selnes /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Synøve Gulliksen	Høgåsveien 31
Nestleder	Hardev Kaur	Høgåsveien 43
Styremedlem	Mohammad Elmi	Høgåsveien 31
Styremedlem	Else Berit Selnes	Høgåsveien 33
Varamedlem	Eiliv Høibakken	Høgåsveien 41
Varamedlem	Bjørn Olaf Hellum	Høgåsveien 35
Varamedlem	Vidya Pirabakaran	Høgåsveien 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Karin Synøve Gulliksen	Høgåsveien 31
Varadelegert	Hardev Kaur	Høgåsveien 43

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tirillsletta Borettslag

Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.

Tirillsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950107561, og ligger i bydel 15 Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Høgåsvn 31-45

Gårds- og bruksnummer :

191 146

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10.700 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.

Tirillsletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 4 801 709,-. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 3 121 743,-.

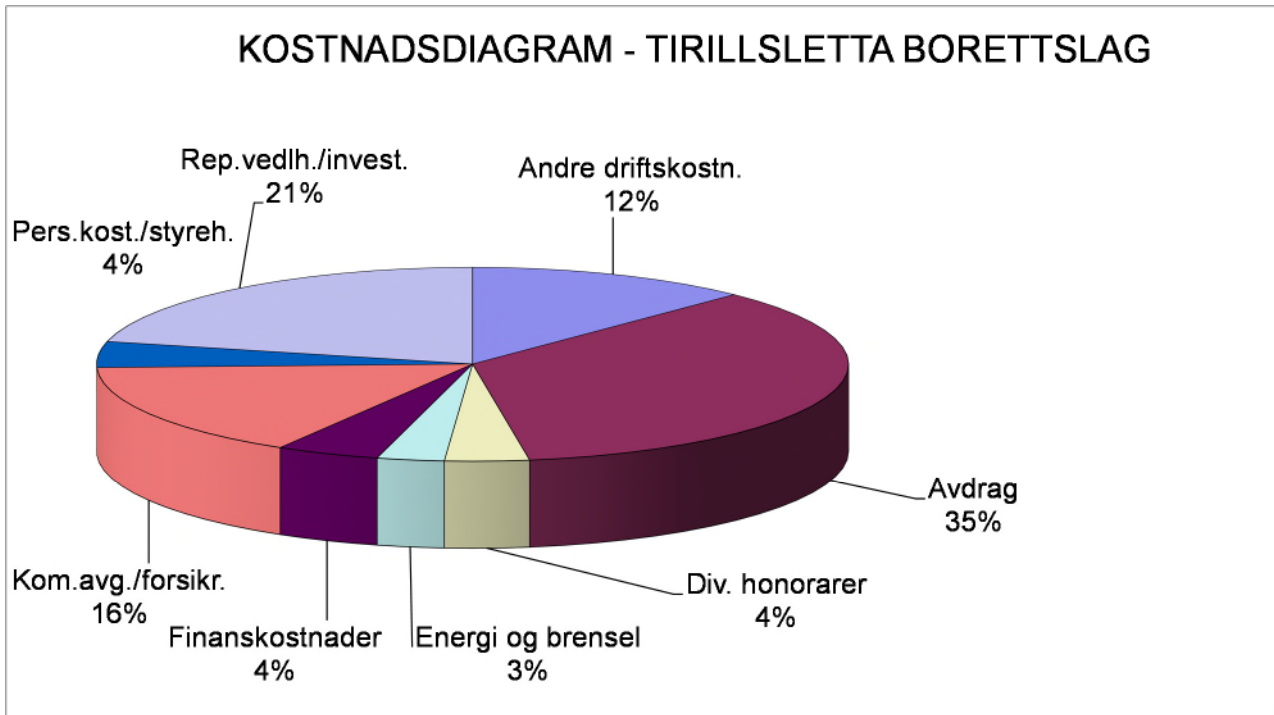
Resultat

Årets resultat på kr 1 502 017,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 2 080 451,- 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert med kr 286 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tirillsletta Borettslag.

Lån

Tirillsletta Borettslag har lån i Husbanken og Eika.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2017 er budsjettert med kr 148 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.03.2017
Styret i Tirillsletta Borettslag

Karin Synøve Gulliksen /s/ Hardev Kaur /s/ Mohammad Elmi /s/ Else Berit Selnes /s/

Til Generalforsamlingen i Tirillsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tirillsletta Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 502 017. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt 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 består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 401 146	1 834 708	2 401 146	2 080 451
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 502 017	1 922 327	1 505 000	1 551 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	7 289	8 746	40 000	40 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 830 000	-1 830 006	-1 830 000	-1 830 000
Innsk. øremerk. bankkto		0	-6 482	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	471 853	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-320 695	566 438	-285 000	-239 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 080 451	2 401 146	2 116 146	1 841 451
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 719 749	3 229 766		
Kortsiktig gjeld		-639 298	-828 620		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 080 451	2 401 146		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 795 848	4 795 848	4 796 000	4 796 000
Andre inntekter	3	5 861	8 393	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 801 709	4 804 241	4 806 000	4 806 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 820	-24 674	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-7 289	-8 746	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-140 975	-135 555	-141 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-41 333	-44 749	-20 000	-30 000
Kontingenter		-17 800	-17 800	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-792 880	-440 624	-800 000	-800 000
Forsikringer		-272 244	-257 558	-283 000	-286 000
Kommunale avgifter	9	-551 186	-543 476	-551 000	-551 000
Energi/fyring		-149 417	-139 305	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-309 052	-345 044	-368 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-610 624	-500 420	-524 000	-534 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 121 743	-2 637 827	-3 100 000	-3 082 000
DRIFTSRESULTAT		1 679 966	2 166 414	1 706 000	1 724 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 599	70 337	50 000	30 000
Finanskostnader	12	-230 548	-314 424	-251 000	-203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-177 949	-244 087	-201 000	-173 000
ÅRSRESULTAT		1 502 017	1 922 327	1 505 000	1 551 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 502 017	1 922 327		

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	67 647 980	67 647 980
Tomt		672 020	672 020
Andre varige driftsmidler	14	2	7 291
Aksjer og andeler	15	1 350	1 350
SUM ANLEGGSMIDLER		68 321 352	68 328 641
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	8 611
Kortsiktige fordringer	16	162 060	73 376
Driftskonto OBOS-banken		307 506	468 935
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 671	0
Sparekonto OBOS-banken		2 248 473	2 678 845
SUM OMLØPSMIDLER		2 720 710	3 229 766
SUM EIENDELER		71 042 063	71 558 406
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		27 293 200	25 791 183
SUM EGENKAPITAL		27 302 100	25 800 083
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 287 503	10 117 503
Borettsinnskudd	18	34 795 700	34 795 700
Annen langsiktig gjeld	19	16 500	16 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 099 703	44 929 703
KORTSIKTIG GJELD			
Til gode kunder		961	0
Leverandørgjeld		29 978	173 320
Skyldig til offentlige myndigheter	20	5 987	0
Påløpte renter		10 445	23 330
Påløpte avdrag		457 497	457 497
Energiavregning	21	132 539	174 473
Annen kortsiktig gjeld	22	2 853	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		640 260	828 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 042 063	71 558 406

Pantstillelse	23	40 795 700	40 795 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2017,
STYRET I TIRILLSLETTA BORETTSLAG

Karin Synøve Gulliksen /s/

Mohammad Elmi /s/

Else Berit Selnes /s/

Hardev Kaur /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 623 408
Garasjeleie	38 400
Lokaler	69 960
Trappevask	64 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 795 848

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	5 861
SUM ANDRE INNETEKTER	5 861

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 950
Påløpte feriepenger	-2 853
Arbeidsgiveravgift	-26 017
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 820

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 2015/2016, og er på kr 175 000
I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 3 682,-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-13 725
OBOS Prosjekt AS	-27 608
SUM KONSULENTHONORAR	-41 333

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-280 280
Drift/vedlikehold VVS	-150 053
Drift/vedlikehold elektro	-17 221
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 684
Drift/vedlikehold heisanlegg	-212 856
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-888
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 218
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 895
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 494
Annet vedlikehold	-9 544
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-747
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-792 880

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-330 083
Renovasjonsavgift	-221 102
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-551 186

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-16 682
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 124
Driftsmateriell	-1 169
Lyspærer og sikringer	-25 932
Vaktmestertjenester	-238 055
Renhold ved firmaer	-193 552
Snørydding/gressklipping	-938
Andre fremmede tjenester	-72 460
Kontor- og datarekvisita	-3 360
Trykksaker	-2 083
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 682
Telefon, annet	-1 007
Porto	-4 346
Bilgodtgjørelse	-890
Reisekostnader	-165
Bank- og kortgebyr	-1 404
Velferdskostnader	-1 083
Konstaterte tap	-8 057
Avsetning tap på fordringer	3 663
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-610 624

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	729
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 073
Kundeutbytte Gjensidige	34 797
SUM FINANSINTEKTER	52 599

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS	renter	-169 734
Husbanken	renter	-21 674
Husbanken lån 2	renter	-38 420
Eika Boligkreditt AS	gebyr	-600
Husbanken	gebyr	-60
Husbanken lån 2	gebyr	-60
SUM FINANSKOSTNADER		-230 548

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	67 647 980
SUM BYGNINGER	67 647 980

Tomten ble kjøpt i 1989

Gnr.191/bnr.146

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Videokameraer**

Tilgang 2007	229 179	
Avskrevet tidligere	-229 178	
		1

Vaskemaskin

Kostpris	43 731	
Avskrevet tidligere	-36 442	
Avskrevet i år	-7 289	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 289
--------------------------------	---------------

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett as. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 9 Pålydende: 150,- Balanseført verdi: 1350,-

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker - oppgjør i 2017	142 956
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	19 104
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	162 060

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-6 000 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,51 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1988	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	9 514 946
Nedbetalt i år	660 000
	-825 054

Husbanken -lån2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,51 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1988	-19 500 000
Nedbetalt tidligere	16 867 552
Nedbetalt i år	1 170 000
	-1 462 448

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 287 502**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. 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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	EIKA	Første avdrag er 30/11-2018
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2018		
102, 103, 104, 105, 106, 1002		250
1005, 2002, 2005, 2008, 2011, 2014		250
2017, 2020, 2023, 3002, 3005, 3008		250
3011, 3014, 3017, 3020, 3023, 4008		250
4011, 4014, 4017, 4020, 4023		250
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009		300
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018		300
1019, 1021, 1022, 1024, 2001, 2003		300
2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2012		300
2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021		300
2022, 2024, 3001, 3003, 3004, 3006		300
3007, 3009, 3010, 3012, 3013, 3015		300
3016, 3018, 3019, 3021, 3022, 3024		300
4007, 4009, 4010, 4012, 4013, 4015		300
4016, 4018, 4019, 4021, 4022, 4024		300

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-34 415 500
Tilgang	-271 600
Tilgang	-108 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 795 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum - lokale 30001	-16 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 500

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-2 671
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 316
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-5 987

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-297 348
SUM INNETEKTER	-297 348

KOSTNADER

Administrasjon	75
Strøm	193 275
SUM KOSTNADER	193 350

Uoppgjorte avregninger 2015/2016- avregnes 01.17	-28 541
--	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-132 539
----------------------------	-----------------

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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 853
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 853

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 795 700
Pantelån	8 287 503
Påløpte avdrag	457 497
TOTALT	43 540 700

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	67 647 980
Tomt	672 020
TOTALT	68 320 000

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om ny vaskemaskin I vaskeriet.

Sak til generalforsamlingen.

Jeg, Ida Sarr skriver på vegne av meg selv og flere andre om ønske reparasjon av den gamle ødelagte vaskemaskina. Det hende ofte at en ikke får vasket i tide. Maskinen er gammel og er ofte defekt.

Dette medfører ekstra kostnader i form av reparasjoner samt at alle ikke får vasket i tide. Det anmodes derfor om at det investeres i nye maskiner til vaskeriet slik at vi slipper reparasjoner samt effektiv vasking i vaskeriet. Håper dere ser på saken, og ser frem til gode løsninger.

Det er vedlagt tilbud på rimelig maskin, Miele W1 til 23 395 kr. som foreslått til bruk i vaskeriet.

Styrets kommentar:

Styreleder har undersøkt rundt foreslåtte vaskemaskin, denne har ordinær strømkontakt. Vasketid på 40 og 60 grader er 179 min.

Det er tatt kontakt med Electrolux som kom med følgende informasjon:

For å få størst mulig strømeffekt og effektiv vasketid, må vaskemaskinen ha trefasekontakt.

Trommel på industrivaskemaskin kontra ordinær vaskemaskin er større selv om kapasitet (kg) er den samme. Industrivaskemaskin veier tøy i tørr tilstand, vanlig vaskemaskin veier tøy i våt tilstand.

Tilbud på industrivaskemaskin fra Electrolux med 20% rabatt er kr. 42.000.- inkl. mva. 2 års garanti.

En oversikt fra OBOS og styret viser følgende inntekter:

I 2015 var inntekten kr. 8200.-

I 2016 var 11 andelseiere innom styrerommet for å kjøpe polletter i løpet av året. Av disse var det 2 som kjøpte polletter 5 eller flere ganger. De resterende har kjøpt polletter 1-4 ganger.

I 2017 har hittil (21.3) 5 andelseiere vært innom for å kjøpe polletter, og inntekten er kr. 1100.-

Med bakgrunn i lavt pollettsalg har styret gått over til pollettsalg fra to til en gang pr. mnd.

Fra 15 mars 2017 og ut måneden var det 57 ledige vasketider a`3timer.

Totalt 171 ledige vasketimer fordelt på hele åpningstiden.

Dagens vaskemaskin ble kjøpt i 2011 og styret har ingen dokumentasjon de siste 2.år på at denne har vært istykket maskinen, tvert imot fungerer denne tilfredsstillende.

Med bakgrunn i overstående opplysninger støtter ikke styret forslag om kjøp av ny vaskemaskin til vaskeriet da kun 2 beboere bruker vaskeriet jevnlig, andre innom sporadisk. I tillegg er det er ledig vasketid.

Det er neppe noe som tilsier at man i fremtiden vil få høyere inntekter når en så vidt lav andel av de som bor her benytter seg av vaskeriet.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Hardev Kaur	Høgåsveien 43
Mohammad Elmi	Høgåsveien 31
Else Berit Selnes	Høgåsveien 33

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Karin Synøve Gulliksen	Høgåsveien 31
------------------------	---------------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eiliv Høibakken	Høgåsveien 41
2. Bjørn Olaf Hellum	Høgåsveien 35
3. Vidya Pirabakaran	Høgåsveien 39

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Karin Synøve Gulliksen	Høgåsveien 31
------------------------	---------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Hardev Kaur	Høgåsveien 43
-------------	---------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Tirillsletta Borettslag

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Møter og befaringer

I 2016 har styret avholdt 12 styremøter herav et forberedende styremøte med OBOS før ordinær generalforsamling og behandlet 101 saker.

Styret har deltatt på to seminarer, ett i regi av OBOS og ett med Stiftelsen Holmlia Nærmiljø. Styreleder har også deltatt på Multinetts generalforsamling.

Saker styret har arbeidet med i 2016

Det har i 2016 vært gjennomført løpende vedlikehold på borettslagets bygninger. Borettslaget har fått nytt skilt. Garasjeport har fått ny motor. Fornyet avtale med Multinett vedr TV levering. Borettslaget har fått skuret og bonet alle ganger. Det er spylt og rengjort avløpsrør i leilighetene, avsluttet med spyling ut i det kommunale nettverket. Dette gikk nesten helt smertefritt, med noen få unntak.

Norsk Brannvern AS har gjennomført kontroll av brannvarslere og -slukkere i leiligheter og garasjelegger. Rapporten viste at de fleste beboere var hjemme på avtaletidspunktet, noen få defekte på brannslukkere og røykvarslere, disse er byttet ut.

Andelseiere/ beboere har gjennomført egenkontroll.

I henhold til brannforskriften har styret foretatt brannrunde i garasje og oppganger.

Vaktmesterkontrakten med HVS har vært gjennomgått, fulgt opp HMS.

Vaskeriet har gått tilbake til originalnøkkel, dvs at hovedinngangsnøkkel brukes.

Frisket opp utearealet med farger på benker.

Styret har også jobbet med en byggteknisk feil i Høgåsveien 37, dette ble etter hvert en forsikrings sak og tok svært.

På beboermøte etter generalforsamlingen i 2015 var det fokus på søppelhusene, dette har ikke blitt bedre. Det er en kontinuerlig jobb og informere og forbedre søppelhåndtering.

Så en liten oppfordring til alle, vennligst respekter kildesortering, bruk riktige poser og knyt posene og legg de i riktig container. Husk ikke plast i papir.

Alle søppeldunker er merket.

Ellers har styret vært opptatt med vannlekkasjer og andre reparasjoner for beboere som inngår under vedlikehold. OBOS prosjekt har vært engasjert i enkelte saker.

Oppfordring til alle beboere er å lese oppslag som blir levert i postkasser, satt opp i heis eller oppslagstavle.

Ved fellesprosjekter vedr. vedlikehold er det viktig å få tilgang til leiligheter, dersom du ikke kan være tilstede, kontakt styret for å finne løsninger.

Husk, at dersom du ikke er hjemme på avtaletidspunktet og det settes ny dato bare for deg, må du dekke dette selv. Faktura fra OBOS.

Jfr. vedtektene 5-2. pkt 4- skal andelseieren gi adgang til leiligheten slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt osv.

Styret

Maur- og rotteplager

Styret har fortsatt avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll om tiltak mot rotte- og maurplager.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2016 ble også lagt til en dag midt i uken. Om dette er årsaker til at det bare har vært «middels» oppslutning fra beboernes side, skal være usagt. Styret vil allikevel fortsette denne tradisjonen. Sjøppelcontainer og el-bur har vært utplassert i f.m. dugnadene. El-bur ser ut til å fungere, med noen unntak.

Natteravn

Stiftelsen Holmlia Nærmiljø har tatt initiativ til å etablere en fast ordning med natteravn i nærmiljøet. Det går natteravn hver helg, og det er behov for flere frivillige fredag kveld. Det er oppmøte på frivillighetssentralen i Ravnåsveien 38 hver fredag kveld kl. 21.00. Dette er et usedvanlig godt tiltak og bidrar til å skape ekstra trygghet i nærmiljøet.

Øvrige forhold

I 2016 ble det solgt en leiligheter, andelseiere flyttet inn i 2017.

Avsluttende bemerkninger

Styret er i hovedsak tilfreds med bomiljøet i Tirillsletta borettslaget, og de aller fleste følger lojalt Vedtekter og Husordensregler, men noen av oss har enda litt å gå på når det gjelder omtanke og hensyn til våre naboer. Selv små endringer kan gi store ringvirkninger og bidra til et enda bedre bomiljø.

Styrets medlemmer og varamedlemmer takker for den tilliten som er vist oss.

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.

Vaktmestertjenester

Borettslaget har avtale med HVS om levering av vaktmestertjenester.

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

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 91 66 05 16

Renhold

Borettslaget har avtale med Installasjons & Driftsteknikk AS om renhold av fellesarealer.

Nøkler/skilt

Nøkkelrekvisisjon kan kjøpes hos OBOS Lambertseter, Langbølgen 11, telefon 23 16 51 00. Skilt til ringetablå og postkasse bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom nr 41 og nr 43 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter fås kjøpt på styrerommet to tirsdager i måneden, mellom

kl 18.30 til 19.00. Se www.tirillsletta.no eller oppslag i oppgangene. Nøkler til vaskeritavle fås ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83026400. 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 på telefon 02333, 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

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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

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 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.

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 02333.

Kabel-TV

Borettslaget har gjennom Multinett inngått avtale med Get om levering av digital grunnpakke på TV, radio og bredbånd. Denne pakken betales kollektivt av borettslaget og belastes felleskostnadene/ husleien. Andelseier står fritt til å oppgradere eget bredbånd eller velge annen leverandør, men må da betale alle merutgifter selv.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Tirillsletta Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Tirillsletta Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Div. arbeid	Bonet oppganger Spylt avløpsrør Byttet motor på garasjeport
2015		Ferdigstillelse av elektroniske vannmålere for varmtvann Byttet ut alle røykvarslere og brannslukningsapparat ,ti års varighet. Skiftet hovedstoppekran. Oppstart bytting av el.vannmålere. 2 frekvenspumper skiftet i fjernvarmanl. Skiftet vinduer på Øst- og Sørvegg
2014 - 2014	Div. arbeid	Skiftet hovedstoppekraner. Oppstart bytte av elektroniske vannmålere for varmtvann. Maling av gjerder langs gangveier. Skiftet 2 frekvenspumper i fjernvarmeanlegg. Skiftet utette vinduer på Øst- og Sørvegg.
2013	Div arbeid	Ny bom ved gangvei. Byttet 2 kamera og lagringsenhet for overvåkning i garasjen. Service på ventilasjonsanlegg.
2012	Utearealene	Avsluttet oppgradering av utearealene. Ny beplantning i fellesarealene, nye lekeapparater på lekeplass og nye gjerder langs gangveiene. Skifte av en vaskemaskin i fellesvaskeriet.
2011	Diverse vedlikehold	Avsluttet rehabiliteringen / utført etterarbeide. Oppgradering av utearealene startet opp på høsten. Skiftet garasjeport. Renset ventilasjonskanalene.

		Skiftet til elektroniske varmemålere i alle terrassegulv i 1. etasjer. Spyling av hovedvannledninger / avløp.
2010	Diverse arbeid	Utvendig maling, maling av trappeløp og fellesarealer, skifte av balkongfronter, innglassing av balkonger, nye nedløp fra balkongene, skiftet franske balkonger, skiftet boddører på utebodene, skiftet alle terrassegulv i 1. etasjer.
2009	Rehab. fasade og oppganger	Oppstart av forprosjekt vedr. rehabilitering av fasade og oppganger
2008	Nye tak nr 31-35 og 43-45 + mellomtak	
2007	Nytt ringetablå/callinganlegg	og ringeklokke ved leilighetene. Byttet reim og skiver på ventilasjonsanlegg i alle oppganger.
2007	EI-kontroll foretatt av Hafslund	
2006 - 2007	Det er byttet ut en rørlengde	i garasjeanlegg, grunnet lekkasje. Dette arbeid videreføres i 2007.