

Til andelseierne i Tirillsletta Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 03. mai 2018 kl. 18.00 hos Holmlia frivillighetssentral, Hallagerbakken 26, 1256 Oslo.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 torsdag 03. mai 2018 kl. 18.00 hos Holmlia frivillighetssentral,
Hallagerbakken 26, 1256 Oslo.**

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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Lading til Elbil
- B) Endring av husordensregler
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 19.03.2018
Styret i Tirillsletta Borettslag

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

ÅRSRAPPORT FOR 2017

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

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 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 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 4 802 373,-. Andre inntekter består i hovedsak av vaskeriinntekter og viderefakturering til Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 491 748,-. Dette er kr 409 748,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av heisene og behov for konsulentbistand i forbindelse med dette. Det er opprettet et eget prosjektrengskap for å synliggjøre totalkostnaden ved rehabilitering. I tillegg har borettslaget fått utarbeidet vedlikeholdsnyttel fra OBOS Prosjekt som blir et arbeidsredskap for videre vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 165 172,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 1 416 295,- 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Borettslaget har disponibelt 26 000 000,- til rehabilitering, som lånefinansieres og utbetales etter behov. Rehabiliteringsutgifter er derfor ikke satt opp i det ordinære driftsbudsjettet, siden det føres særskilt underbudsjett for vedlikehold som del av prosjektrengskapet.

Det er tre hovedområder som prioriteres i rehabiliteringen:

- 1) Heiser
- 2) Oppgradering av det elektriske anlegget
- 3) Utskiftning av vinduer og dører

Valg av leverandør er avgjørende i forhold til prioritering av rekkefølge for punkt 2 og 3.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettert med kr 308 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tirillsletta Borettslag.

Lån

Tirillsletta Borettslag har lån i Eika og Husbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2018 er budsjettert med kr 148 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Borettslaget har disponibelt 26 000 000,- til rehabilitering, som lånefinansieres og utbetales etter behov. Disse er ikke satt opp i det ordinære driftsbudsjettet, siden det føres særskilt underbudsjett for vedlikehold som del av prosjektrengskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Tirillsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Tirillsletta sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 165 172. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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 regnskapsestimaterne 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. 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 registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2018

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 080 451	2 401 146	2 080 451	1 416 295
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 165 172	1 502 017	1 551 000	1 409 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	7 289	40 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 829 328	-1 830 000	-1 830 000	-961 058
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-664 156	-320 695	-239 000	447 942
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 416 295	2 080 451	1 841 451	1 864 237

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 431 711	2 719 749
Kortsiktig gjeld	-1 015 416	-639 298
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 416 295	2 080 451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 795 848	4 795 848	4 796 000	4 796 000
Andre inntekter	3	6 525	5 861	10 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 802 373	4 801 709	4 806 000	4 801 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 495	-48 820	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	0	-7 289	-40 000	0
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-144 500	-140 975	-148 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-210 987	-41 333	-30 000	-50 000
Kontingenter		-17 800	-17 800	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-1 087 357	-792 880	-800 000	-700 000
Forsikringer		-292 814	-272 244	-286 000	-308 000
Kommunale avgifter	9	-551 186	-551 186	-551 000	-591 000
Energi/fyring		-165 812	-149 417	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-296 812	-309 052	-320 000	-320 000
Andre driftskostnader	10	-513 860	-610 624	-534 000	-554 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 491 748	-3 121 743	-3 082 000	-3 044 000
DRIFTSRESULTAT		1 310 625	1 679 966	1 724 000	1 757 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 120	52 599	30 000	20 000
Finanskostnader	12	-197 573	-230 548	-203 000	-368 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 453	-177 949	-173 000	-348 000
ÅRSRESULTAT		1 165 172	1 502 017	1 551 000	1 409 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 165 172	1 502 017		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	67 647 980	67 647 980
Tomt		672 020	672 020
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Aksjer og andeler	15	1 350	1 350
SUM ANLEGGSMIDLER		68 321 352	68 321 352
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 200	-961
Kortsiktige fordringer	16	19 485	162 060
Driftskonto OBOS-banken		388 693	307 506
Driftskonto OBOS-banken II		2 195	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		535	2 671
Sparekonto OBOS-banken		2 010 604	2 248 473
SUM OMLØPSMIDLER		2 431 711	2 719 749
SUM EIENDELER		70 753 063	71 041 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 89 * 100		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		28 458 372	27 293 200
SUM EGENKAPITAL		28 467 272	27 302 100
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 458 175	8 287 503
Borettsinnskudd	18	34 795 700	34 795 700
Annen langsiktig gjeld	19	16 500	16 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 270 375	43 099 703
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		525 247	29 978
Skyldig til offentlige myndigheter	20	1 254	5 987
Påløpte renter		3 669	10 445
Påløpte avdrag		456 825	457 497
Energiavregning	21	27 783	132 539
Annen kortsiktig gjeld	22	638	2 853
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 015 416	639 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 753 063	71 041 101

Pantstillelse	23	40 795 700	40 795 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2018,
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	3 550
Viderefakturert Boligbygg Oslo	2 975
SUM ANDRE INNETEKTER	6 525

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 463
Påløpte feriepengar	-638
Arbeidsgiveravgift	-25 394
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 495

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 2016/2017, og er på kr 175 000

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 875
OBOS	-17 854
OBOS Prosjekt AS	-175 750
Andre konsulenthonorarer	-15 508
SUM KONSULENTHONORAR	-210 987

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-90 250
Administrasjon	-11 730
Utskiftning av heisanlegg	-634 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD	-736 668
Drift/vedlikehold bygninger	-1 688
Drift/vedlikehold VVS	-25 582
Drift/vedlikehold elektro	-5 770
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 695
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 576
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 459
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 838
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 087 357

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**

Container	-22 474
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 896
Verktøy og redskaper	-2 437
Driftsmateriell	-1 875
Lyspærer og sikringer	-6 253
Vaktmestertjenester	-229 248
Renhold ved firmaer	-139 344
Andre fremmede tjenester	-72 680
Kontor- og datarekvisita	-1 765
Trykksaker	-1 990
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 200
Andre kontorkostnader	-1 788
Porto	-3 467
Gaver	-1 010
Bank- og kortgebyr	-1 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-513 860

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 140
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 131
Kundeutbytte Gjensidige	38 849
SUM FINANSINNTEKTER	52 120

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS renter	-168 000
Husbanken renter	-10 406
Husbanken lån 2 renter	-18 447
Eika Boligkreditt AS gebyr	-600
Husbanken gebyr	-60
Husbanken lån 2 gebyr	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-197 573

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	-43 730	

1

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

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**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	19 485
---	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 485
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 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. 31.12.17 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1988	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 174 946	
Nedbetalt i år	659 754	
		-165 300

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 1988

Nedbetalt tidligere -19 500 000

Nedbetalt tidligere 18 037 552

Nedbetalt i år 1 169 574

-292 874

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 458 174

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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	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	-535
Skyldig arbeidsgiveravgift	-719
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 254

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-297 848
SUM INNETEKTER	-297 848

KOSTNADER

Administrasjon	75
Fjernvarme	269 990
SUM KOSTNADER	270 065

SUM ENERGIAVREGNING	-27 783
----------------------------	----------------

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	-638
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-638

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 795 700
Pantelån	6 458 175
Påløpte avdrag	456 825
TOTALT	41 710 700

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	67 647 980
Tomt	672 020
TOTALT	68 320 000

INNKOMNE FORSLAG

A) Lading til Elbil

Styret i Tirillsletta brl. har fått utarbeidet Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS prosjekt.

Det er tre hovedområder som bør prioriteres i rehabiliteringen.

1. heiser
2. oppgradere det elektriske
3. utskifting av vinduer og dører

Når borettslaget skal rehabilitere det elektriske anlegget ønsker styret å ta med tilrettelegging for el bil.

Etablering og kabling ligger utenfor styrets myndighet da kostnaden overstiger 5% regelen som styret kan benytte av borettslagets inntekter.

I hovedsak vil styret legge til rette med infrastruktur /kabling frem til hver enkelt garasje plass. Der det ikke er kabelskinne må dette etableres. I øvre del må det også kjerneborres fra tavlerom i Høgåsveien 43.

Andelseiere må selv ta kostnaden med tilkobling/ladepunkt. Styret er pr. d.d. ikke kjent med kostnaden på dette.

Styret har er kjent med at infrastruktur til 33 ladestasjoner/garasjeplasser har en prislapp på ca Kr. 400 000. Ytterligere kabelstrek har en annen kostnad.

Styret ber generalforsamling ta stilling til å etablere lading til el bil i garasjeanlegget.

B) Sikringsskap

Tirillsletta brl. har blitt anbefalt å bytte ut dagens sikringsskap.

I utgangspunktet er dette andelseiers ansvar. Men når borettslaget likevel skal ta alt elektrisk ut på anbud ,ønsker styret å ta med sikringsskap. Et felles anbud vil reduserte kostnaden for den enkelte.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å ta stilling til om å ta sikringsskap med i anbudsrunderen.

C) Endring av husordensregler

Følgende setning legges til i husordensreglenes punkt 12.1.:

Oppsett og bruk av trampoliner på fellesarealet er ikke tillatt. Dette gjelder også områder innenfor oppsatte gjerder, der andelseier har bruksrett i henhold til husordensregler.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hardev Kaur	Høgåsveien 43
Mohammad Elmi	Høgåsveien 31
Sanaz Arshi	Høgåsveien 35

Styreleder er ikke på valg:

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

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

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

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Orientering om borettslagets drift

Årsmelding 2017

Styrets arbeid

Møter og befaringer

I 2017 har styret avholdt 12 styremøter, herav et forberedende styremøte med OBOS før ordinær generalforsamling og behandlet 115 saker .

Styret har deltatt på to seminarer, ett i regi av OBOS, juss i borettslag og ett vedr. elbil.

Saker styret har arbeidet med i 2017

Det har i 2017 vært gjennomført løpende vedlikehold. Borettslaget har hatt problemer med åpen garasjeport. Dette skyldes delvis barns lek og andre årsaker, styret har ikke blitt varslet og derfor har garasjelegget til tider vært åpent. Det er derfor installert UPS. Garasjeporten skal nå lukke seg etter en tid, men det er aldri noen garanti for at alt fungerer, så ved feil, vennligst varsle styret uansett. Må påpeke at det er mye varmetap ved åpen garasjeport vinterstid.

Borettslaget har fra tid til annen også vært plaget med ubudne gjester i garasjelegget. Styreleder har i den sammenheng tatt kontakt med Securitas for ekstra tilsyn i garasjelegget.

Etter at HVS har feiet garasjen er parkeringsplassene merket på nytt.

Norsk Brannvern er sagt opp, heretter vil HVS gjennomføre kontroller hvert 5. år. Årets egenkontroll er gjennomført. Rimelig bra, men vi har noe å gå på med innlevering av skjema.

I henhold til brannforskriften har styret foretatt brannrunde i garasje og oppganger hvert halvår. Det er byttet røykvarslere i oppganger og felles boder, men likevel har det vært problemer med at enkelte røykvarslere har pepet til tross for nye batterier.

Heiser: borettslaget er 30 år i 2018, og har derfor fått utarbeidet vedlikeholdsnøkkel fra OBOS prosjekt. Styret har fått tilbakemeldinger fra KONE om mangel på reservedeler ved heisstopp og har derfor inngått avtale med Schindler om bytte av alle heiser.

Borettslaget har leiligheter med livsløpsstandard og vi er attraktive for personer med bevegelseshemninger, derfor er det viktig at heisene blir byttet planmessig, ikke risikerer heisstopp over flere måneder grunnet manglende reservedeler.

Det er satt i gang Radonmåling, innlevering i 2018. Det er kun første etasjene samt enkelte leiligheter i annen etasje.

Natteravn: som dere kanskje har lest om i Avisen Vår, så har borettslagene fått tildelt 2 fredager pr. år, styret har møtt på tildelte helger. En oppfordring til dere alle er å melde dere på, veldig hyggelig og en blir mer kjent med bydelens tilbud til unge.

På beboermøte etter generalforsamlingen i 2017 var det fokus på søppelhusene, dette har blitt noe bedre, men fortsatt ikke bra. Det er en kontinuerlig jobb og informere og forbedre søppelhåndtering.

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.

Det er avholdt to dugnader. Det er utført lite på fellesområdene på grunn av lavt oppmøte. Men takk til alle som møtte. Som vanlig blir det satt ut stor container og elbur. Dersom du tror andre kan bruke noe, sett det utenfor containeren ,så skal du se det bli borte.

Styreleder ønsker at borettslaget skal bli mer miljøvennlig og bruke oppsatte miljøstasjoner, beboerne oppfordres til å bruke Fretex containeren for klær. Glass og metall skal kastes i de grønne beholderne på samme sted. Ikke settes i søppelhuset.

Sykelbodene er gått tilbake til original nøkkel. Dvs du kan nå bruke egen inngangsnøkkel.

Etter brannen på Toppåsen skole har styret gitt skolen tillatelse til å bruke lekeplassen som oppsamlingsplass ved brannøvelse.

I løpet av 2017 har vi fått to nye andelseiere.

Uheldigvis har det vært noe hærverk, styret har forsøkt å ordne dette så raskt som mulig.

Styret minner om at første etasjene har ansvar for å holde orden i hagene med respekt for de andre, husk at både forbipasserende og beboere oppover i etasjene ser hvordan du har det på terrassen og i hagen.

Du har selv ansvar for å vedlikeholde gjerder og porter.

Om du ikke er handy, kan du spørre en nabo etter kontakte HVS for hjelp mot betaling.

Flaggdager i Tirillsletta brl:

1. 1. nyttårsdag
2. 21. februar
3. 8 .mai
4. 17.mai
5. 4. juli
6. 1.juledag

HVS står for flagging i borettslaget.

Anmoder alle beboere 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, 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.

Renter på lån i Husbanken og Gjensidige

Som tidligere; skrives av Obos

Rentesatsene på borettslagets lån er for tiden:

Husbanken flytende rente 1,58% og Terra flytende rente 2,0%

Lån på 6 millioner kroner som ble tatt opp i f.m. rehabilitering/ oppussing er avdragsfritt frem til 2019 når Husbanklånene er nedbetalte.

Dugnader

Vår- og høstdugnadene i 2017 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. Søppelcontainer 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 2017 ble det solgt to 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

Nøkkerekvisisjon 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 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

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

2017	Div. arbeid	UPS på garasjeport
2016	Div. arbeid	Bonet oppganger. Spylt avløpsrør. Byttet motor på garasjeport.
2015	Div. arbeid	Ferdigstillelse av elektroniske vannmålere for varmtvann. Byttet ut alle røykvarslere og brannslukningsapparat ,ti års varighet
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.
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.
2006	Byttet røykvarslere og brannslukningsapp	
2005	Bom ved innkjøring er flyttet.	Det er igangsatt videoovervåkning i garasjen. Skiftet en del veggplater i garasjen.
2002 - 2003	Malt betongfasader.	Beiset vinduer og kledningsbord.
2001	Fullført omtekking av taket	på Høgåsvn 37, 39 og 41. Oppgradert heisanlegget. Foreskrevet nødtelefon i alle heiser.
2000	Rengjort ventilasjonsanlegget.	Foreløpig utbedret taklekkasje i Høgåsvn 37, 39 og 41. Alle oppganger er oppskurt og bonet.
1999	Skiftet nødstrømaggregat i garasjen	
1998	Rehabilitering uteanlegg med lekeapparater	
1997	Vinduer og franske balkonger	mot Høgåsveien ble malt/beiset.
1996	Ny vaskemaskin til fellesvaskeriet	
1995	Maling av vegger i samtlige oppganger.	Utskifting av nøkkelsystem for oppganger, garasje og felles innganger. Montering av låsbare dører på utvendige søppelhus. Beplantning av lekeplassen.
1995 - 1996	Skiftet sprosser på gelender	alle oppganger og etasjer.
1994	Oppsetting av flaggstang	
1993	Beising/maling av fasade mot gårds plass	