



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 936 560	5 866 128
Sum inntekter		5 936 560	5 866 128
Kostnader			
Lønnskostnad	3	304 381	284 816
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	24 565	17 500
Annen driftskostnad	3	14 893 023	4 714 403
Sum kostnader		15 221 969	5 016 719
Driftsresultat		-9 285 409	849 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 498	13 991
Sum finansinntekter		2 498	13 991
Annen finanskostnad		148 977	118 124
Sum finanskostnader		148 977	118 124
Netto finans		-146 479	-104 133
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 431 888	745 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 431 888	745 276
Årsresultat		-9 431 888	745 276
Totalresultat		-9 431 888	745 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 431 888	745 276
Sum overføringer og disponeringer		-9 431 888	745 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		116 381 000	116 381 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		152 135	78 750
Sum varige driftsmidler		116 533 135	116 459 750
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 100	2 100
Sum finansielle anleggsmidler		2 100	2 100
Sum anleggsmidler		116 535 235	116 461 850
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 826	25 722
Sum fordringer		11 826	25 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		964 952	4 065 894
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		964 952	4 065 894
Sum omløpsmidler		976 778	4 091 616
SUM EIENDELER		117 512 013	120 553 466



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital		12 500	12 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 909 310	51 341 198
Sum opptjent egenkapital		41 909 310	51 341 198
Sum egenkapital		41 921 810	51 353 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 577 412	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		63 929 000	63 929 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 506 412	68 929 000
Sum langsiktig gjeld		75 506 412	68 929 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 205	
Leverandørgjeld		82 586	264 931
Skyldige offentlige avgifter			-2 016
Annen kortsiktig gjeld			7 853
Sum kortsiktig gjeld		83 791	270 768
Sum gjeld		75 590 203	69 199 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 512 013	120 553 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 609262

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 984 520
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 948 984 520
TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 936 560	5 866 128
Sum inntekter		5 936 560	5 866 128
Kostnader			
Lønnskostnad	3	304 381	284 816
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	24 565	17 500
Annen driftskostnad	3	14 893 023	4 714 403
Sum kostnader		15 221 969	5 016 719
Driftsresultat		-9 285 409	849 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 498	13 991
Sum finansinntekter		2 498	13 991
Annen finanskostnad		148 977	118 124
Sum finanskostnader		148 977	118 124
Netto finans		-146 479	-104 133
Ordinært resultat før skattekostnad		-9 431 888	745 276
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 431 888	745 276
Årsresultat		-9 431 888	745 276
Totalresultat		-9 431 888	745 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 431 888	745 276
Sum overføringer og disponeringer		-9 431 888	745 276



Organisasjonsnr: 948 984 520
TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	116 381 000	116 381 000
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	152 135	78 750
---	---------	--------

Sum varige driftsmidler	116 533 135	116 459 750
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	2 100	2 100
-----------------------------------	-------	-------

Sum finansielle anleggsmidler	2 100	2 100
-------------------------------	-------	-------

Sum anleggsmidler	116 535 235	116 461 850
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	11 826	25 722
------------------	--------	--------

Sum fordringer	11 826	25 722
----------------	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	964 952	4 065 894
-------------------------------------	---------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	964 952	4 065 894
---	---------	-----------

Sum omløpsmidler	976 778	4 091 616
------------------	---------	-----------

SUM EIENDELER	117 512 013	120 553 466
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	12 500	12 500
Sum innskutt egenkapital	12 500	12 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	41 909 310	51 341 198
Sum opptjent egenkapital	41 909 310	51 341 198
Sum egenkapital	41 921 810	51 353 698
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 577 412	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	63 929 000	63 929 000
Sum annen langsiktig gjeld	75 506 412	68 929 000
Sum langsiktig gjeld	75 506 412	68 929 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 205	
Leverandørgjeld	82 586	264 931
Skyldige offentlige avgifter		-2 016
Annen kortsiktig gjeld		7 853
Sum kortsiktig gjeld	83 791	270 768
Sum gjeld	75 590 203	69 199 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	117 512 013	120 553 466



Organisasjonsnr: 948 984 520
TIRILLTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2022

0507 Tirilltoppen Borettslag





Til andelseierne i Tirilltoppen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 29.03.2022 kl. 19.00 på Toppåsen skole (personalrommet). Avstemning foretas digitalt i tidsrom fra 29.03.2022 kl. 19.00 til 01.04.2022 kl 19.00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Tirilltoppen 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Grøver Brochs	Tiriltunga 158
Nestleder	Einar Fiskvik	Tiriltunga 168
Styremedlem	Joachim Albin Gåsøy Breda	Tiriltunga 4
Styremedlem	Arne Johan Hovland	Tiriltunga 192
Styremedlem	Katrine Sandstad Iversen	Tiriltunga 72
Varamedlem	Kjell Arnesen	Tiriltunga 148
Varamedlem	Linn Krokvik Birkelid	Tiriltunga 92
Varamedlem	Niels Henning Gundersen	Tiriltunga 226
Varamedlem	Ann-Elisabeth Pettit	Tiriltunga 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vidar Grøver Brochs Tiriltunga 158

Varadelegert

Einar Fiskvik Tiriltunga 168

Valgkomiteen

Frode Færøy	Tiriltunga 136
Heidi Nybrenna	Tiriltunga 20
Christian Toverud	Tiriltunga 242

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Tirilltoppen Borettslag

Borettslaget består av 125 andelsleiligheter.

Tirilltoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948984520, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Tirilltunga 2-250

Gårds- og bruksnummer:

191 144 145

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 800 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.

Tirilltoppen 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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 936 560,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 221 969,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilleggsarbeider og avdekket behov for vedlikehold som ble gjennomført i forbindelse med rehabiliteringsarbeidene. Maling av husene er gjennomført innenfor avtalt prisramme.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -9 431 888,- 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 31.12.2021 kr 892 987,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 2021. For 2022 er det tatt høyde for økte energipriser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 614 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tirilltoppen Borettslag.

Lån

Tirilltoppen Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med 153 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6% fra 01.04.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tirilltoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tirilltoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Tirilltoppen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TIRILLTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 820 848	3 058 072	3 820 848	892 987
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 431 888	745 276	-9 051 000	675 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	24 565	17 500	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-97 950	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	11 821 347	0	10 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-5 243 935	0	-952 226	-498 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 927 861	762 776	-3 226	177 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		892 987	3 820 848	3 817 622	1 069 987
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		976 778	4 091 616		
Kortsiktig gjeld		-83 791	-270 768		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		892 987	3 820 848		



TIRILLTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 936 560	5 858 128	5 936 000	6 244 000
Andre inntekter		0	8 000	4 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 936 560	5 866 128	5 940 000	6 244 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-39 381	-24 816	-38 000	-38 000
Styrehonorar	4	-265 000	-260 000	-265 000	-270 000
Avskrivninger	13	-24 565	-17 500	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 920	-6 920	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-149 205	-145 565	-148 000	-153 000
Konsulenthonorar	6	-50 867	-118 231	-135 000	-60 000
Kontingenter		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-11 048 157	-928 430	-10 620 000	-1 125 000
Forsikringer		-573 245	-554 951	-575 000	-614 000
Kommunale avgifter	8	-1 655 448	-1 629 389	-1 639 000	-1 691 000
Energi/fyring		-188 465	-79 834	-80 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-674 993	-655 762	-625 000	-692 000
Andre driftskostnader	9	-519 722	-570 321	-552 000	-538 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 221 969	-5 016 719	-14 709 000	-5 363 000
DRIFTSRESULTAT		-9 285 409	849 409	-8 769 000	881 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 498	13 991	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-148 977	-118 124	-292 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-146 479	-104 133	-282 000	-206 000
ÅRSRESULTAT		-9 431 888	745 276	-9 051 000	675 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	745 276		
Fra opptjent egenkapital		-9 431 888	0		



**TIRILLTOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 984 520, KUNDENR. 507**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	114 129 570	114 129 570
Tomt		2 251 430	2 251 430
Andre varige driftsmidler	13	152 135	78 750
Aksjer og andeler	14	2 100	2 100
SUM ANLEGGSMIDLER		116 535 235	116 461 850
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 826	25 722
Driftskonto OBOS-banken		544 115	1 047 555
Sparekonto OBOS-banken		420 837	3 018 339
SUM OMLØPSMIDLER		976 778	4 091 616
SUM EIENDELER		117 512 013	120 553 466
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 100		12 500	12 500
Opptjent egenkapital		41 909 310	51 341 198
SUM EGENKAPITAL		41 921 810	51 353 698
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 577 412	5 000 000
Borettsinnskudd	16	63 929 000	63 929 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 506 412	68 929 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		82 586	264 931
Skyldige offentlige avgifter		0	-2 016
Påløpte renter		1 205	0
Annen kortsiktig gjeld		0	7 853
SUM KORTSIKTIG GJELD		83 791	270 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 512 013	120 553 466



	12	Tirilltoppen Borettslag	
Pantstillelse	17	83 928 500	68 928 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022
Styret i Tirilltoppen Borettslag

Vidar Grøver Brochs

Joachim Albin Gåsøy Breda

Arne Johan Hovland

Katrine Sandstad Iversen

Einar Fiskvik

**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.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 935 680
Eiendomsskatt	880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 936 560

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 365
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin 2021, koronatiltak	-2 016
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 381

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 265 000. I tillegg til styrehonorar har det vært avholdt julebord for styret og blitt delt ut julehilsener for totalsummen kr 18 354, jf. noten om andre driftskostnader. Julehilsener gjelder både 2020 og 2021 og ble delt ut til styret, valgkomiteen og enkeltpersoner som har gjort en særskilt innsats for borettslaget gjennom årene 2020 og 2021.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 920.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 976
Christiania Forvaltning og Eiendom AS	-2 891
SUM KONSULENTHONORAR	-50 867

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OPAK AS	-309 877
PK Byggservice AS	-9 768 443
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 078 320
Drift/vedlikehold bygninger	-550 473
Drift/vedlikehold VVS	-247 861
Drift/vedlikehold elektro	-35 987
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 441
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 346
Kostnader dugnader	-8 103
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 048 157

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-880
Vann- og avløpsavgift	-804 857
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-836 886
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 655 448

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 988
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 827
Diverse leiekostnader/leasing	-42 360
Verktøy og redskaper	-1 950
Driftsmateriell	-2 057
Vaktmestertjenester	-140 336
Vakthold	-190 708
Andre fremmede tjenester	-2 006
Trykksaker	-9 357
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 354
Andre kontorkostnader	-6 317
Telefon, annet	-4 939
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-10 579
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-519 722

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 498
SUM FINANSINTEKTER	2 498

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-41 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-106 605
Renter på leverandørgjeld	-649
Andre rentekostnader	-317
SUM FINANSKOSTNADER	-148 977

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1990	114 129 570
SUM BYGNINGER	114 129 570

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.144 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grill		
Tilgang 2021	54 450	
Avskrevet i år	-4 537	
		49 913
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	175 000	
Avskrevet tidligere	-96 250	
Avskrevet i år	-17 500	
		61 250
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2021	43 500	
Avskrevet i år	-2 528	
		40 972
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		152 135
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 565

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

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

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
	14	150	2 100
SUM AKSJER			2 100

Aksjene i Multinett AS :

Oppskrevet 11.03.93 til kr 225 pr aksje.

Oppskrevet 17.03.94 til kr 310 pr aksje.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt, innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	5 000 000

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-7 821 347
Nedbetalt tidligere	7 821 347
Nedbetalt i år	-11 577 412

-11 577 412

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 577 412****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990 -63 929 000

SUM BORETTINNSKUDD **-63 929 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 929 000
Pantelån	11 577 412
TOTALT	75 506 412

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 129 570
Tomt	2 251 430
TOTALT	116 381 000



3 B) ANDRE GODTGJØRELSER

Ekstraordinært honorar på grunn av innsats i forbindelse med malingsprosjektet i borettslaget

Styret gjennomførte et omfattende malingsprosjekt og rehabilitering av eiendommene i borettslaget våren, sommeren og høsten 2021. Arbeidet krevde stor involvering av styret. Særlig to medlemmer av styret bidro meget aktivt til at prosjektet ble dratt i land på en vellykket måte, nemlig lederen av borettslaget Vidar Brochs, og styremedlem Joachim Breda. De stilte jevnlig opp i timelange møter med entreprenør og prosjektleder på ukesbasis. I tillegg måtte de stadig vekk «rykke ut» etter henvendelser fra beboere som hadde behov for ekstra oppfølging i forbindelse med malingsprosjektet og annet. Styret innstiller derfor enstemmig på overfor generalforsamlingen at Joachim og Vidar hver mottar kr. 10 000 for denne helt ekstraordinære innsatsen.

INNKOMNE FORSLAG**A) Sak fra OBOS - vedtektsendring**

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Beskrivelse

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Sak fra styret - belastning av kostnader for TV/bredbånd

Borettslaget har inngått en kollektiv avtale med Multinett (Telia er innholdsleverandør) om TV og bredbåndstjenester. Disse tjenestene faktureres pr. enhet. I dag belastes ikke de reelle kostnadene for beboerne, men følger en nøkkel utarbeidet av OBOS som bygger på arealet av boenhetene. Styret ønsker å fordele de reelle kostnadene likt og ikke følge fordelingsnøkkelen for denne typen kostnader.

Enkelte beboere ønsker å få dokumentert hvor mye man betaler av felleskostnadene til TV/bredbånd. Slik kostnadene nå fordeles, er dette en tidkrevende og innviklet prosess, da kostnadene ikke fordeles jevnt. En omlegging til at TV/bredbåndskostnadene belastes direkte, vil etter styrets oppfatning være mer rettferdig, og vesentlig mer oversiktlig enn det vi har i dag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen beslutter at felleskostnader for TV/bredbånd skal belastes likt for hver boenhet, og ikke følge dagens fordelingsnøkkel.



C) Sak fra andelseier - alternative energiformer

Innkommet forslag:

Alternativ energiforsyning og oppvarming til borettslaget

Energipriser har i løpet av 21-2022 økt. Oppvarming via fjernvarme har fulgt strømprisene, og har ligget på rundt 90% av spottpris av strøm; mens oppvarming via varmepumpe kan ta en ned til 25%, i tillegg til at varmepumpe også kan brukes til nedkjøling sommerstid. Det er grunn til å tro at behovene til beboerne er rimelig like, slik at det mindre arbeid og vil gi en bedre vurdering, hvis vi går sammen og gjør det sammen.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede alternativ energiforsyning og oppvarming til borettslaget. Det bør utredes som et minimum 1) Bruk av varmepumpe, 2) Solcelle panel på tak, 3) Jordvarme for å erstatte fjernvarme. Styret er fritt til å utrede også andre alternativ.

Styret bes orientere seg i hvilke støtteordninger som kan være tilgjengelig.

Styret bes vurdere alternative former for organisering av endret energiforsyning; eksempelvis felles obligatoriske ordninger, vs. avtale med leverandør der beboere frivillig kan tilslutte seg.

Utredning forelegges årsmøtet i 2023 senest, eller tidligere på annet vis hvis styret finner det formålstjenlig,

Foreslått av Joakim Kosmo 9. mars

Styrets innstilling:

Styret er positiv til forslaget, og støtter dette.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Vidar Brochs Tiriltunga 158

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Einar Fiskvik Tiriltunga 168
Joachim Breda Tiriltunga 4

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arne Johan Hovland Tiriltunga 192
Katrine Sandstad Iversen Tiriltunga 72

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Petya Georgieva Tiriltunga 116
2. Niels-Henning Gundersen Tiriltunga 226
3. Elisabeth Pettit Tiriltunga 14
4. Linn Krokvik Birkelid Tiriltunga 92

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vidar Brochs Tiriltunga 158

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Einar Fiskvik Tiriltunga 168

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Frode Færøy Tiriltunga 136
Heidi Nybrenna Tiriltunga 20
Christian Toverud Tiriltunga 242

I valgkomiteen for Tirilltoppen Borettslag

Frode Færøy
Heidi Nybrenna
Christian Toverud



STYRETS ARBEID

Etter generalforsamlingen i 2021 konstituerte styret seg med Vidar Brochs som leder, Einar Fiskvik som nestleder, Joackim Breda, Arne Johan Hovland og Katrine Sandstad Iversen som styremedlemmer. Kjell Arnesen, Linn Krokvik Birkelid, Niels Henning Gundersen og Ann-Elisabeth Pettit har vært varamedlemmer. Styret har gjennomført 10 styremøter og behandlet 119 saker. Alle i styret har fått tildelt ulike ansvarsområder som det jobbes med mellom møtene. Styret jobber fortløpende med å forenkle kommunikasjonen innad i styret og fra styret til borettslagets medlemmer. Styret har benyttet OBOS sin elektroniske løsning Styrommet.no for innkalling, gjennomføring og dokumentasjon av styremøtene.

Siden forrige generalforsamling har borettslaget gjennomgått og utført nødvendig rehabilitering av hele borettslagets fasader. Alle rekkehus har blitt malt. Prosjektet ble gjennomført i henhold til tidsplan og innenfor budsjett. Dette til tross for noe høyere behov for utskifting av panel, og vesentlig høyere materialpriser i løpet av prosjektet. Styret er svært godt fornøyd med gjennomføring av prosjektet. Høsten 2021 ble det gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløp i borettslaget. Forrige generalforsamling besluttet at borettslaget skulle starte oppgradering av felles møteplasser i borettslaget. Det ble søkt om støtte til dette prosjektet. Borettslaget fikk innvilget NOK 200.000 til dette arbeidet under forutsetning av at borettslaget selv forpliktet seg til å bruke minimum samme sum. I 2021 ble den gamle redskapsboden revet og ny ble bygget like ved. Ny felles grill ble anskaffet og installert. Nye utemøbler er bestilt. Generalforsamlingen besluttet også at det skulle starte et arbeid med å felle og tynne ut trær i borettslaget. Dette arbeidet ble startet i 2021.

Informasjon

Tirilltoppen borettslags primære informasjonskanaler har vært Vibbo.no. Det har også blitt delt ut infoskriv. Styret har også mulighet til å sende ut SMS til alle andelseiere. Styret understreker viktigheten av å registrere seg som bruker av digitale tjenester i OBOS.

Beboerhenvendelser

En stor del av styrets arbeid består i å svare på henvendelser fra andelseierne. De aller fleste henvendelsene besvares innen et par dager. I noen tilfeller må en tredjepart konsulteres, og da kan det gå litt mer tid før svar foreligger. De aller fleste henvendelsene blir løst uten at saken må behandles på et styremøte. I noen få tilfeller, fører henvendelsen til at det opprettes styresak som behandles av styret til den er avsluttet.

Økonomi

Borettslaget finansierte maling- og rehabiliteringsprosjektet med oppsparte midler og et nytt lån. Tidligere lån ble innfridd og innlemmet i nytt lån. Borettslaget følger tidligere oppsatt plan om å øke felleskostnadene med 2% hvert år i tillegg til normal prisvekst.

Dugnader

Det er avholdt to dugnader i perioden, en om våren og en om høsten. Begge arrangementene hadde godt oppmøte.



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Tirilltoppen Borettslag har tidligere hatt avtale om vaktmestertjeneste med HVS AS. HVS er kjøpt opp og blitt en del av Christiania forvaltning & eiendom AS. Beboere som ønsker slike tjenester utført for egen regning, kontakter selv Christiania forvaltning & eiendom.

Mindre vedlikeholdsoppgaver for laget utføres i stor grad også av Christiania forvaltning & eiendom. Bestillinger av vedlikehold som dekkes av laget skal alltid være godkjent av styret på forhånd. Dersom ikke annet er avtalt, må den enkelte beboer påregne å betale for tjenesten selv.

Trafikk - Parkering

Parkering inne i borettslaget er forbudt uten særskilt tillatelse. Kort stans for av- og pålesing er likevel tillatt. Styret har avtale med et parkeringsselskap som håndhever parkeringsbestemmelsene på borettslagets område. Beboere som engasjerer håndverkere eller lignende er ansvarlige for å informere om parkeringsreglene og for å innhente nødvendige parkeringstillatelser. Parkeringstillatelse kan fås ved henvendelse til styret.

Styret oppfordrer beboerne til å minimere omfanget av kjøring inne i borettslaget. Etter lagets vedtekter skal kjøring begrenses til det strengt nødvendige, og det skal kjøres i gangfart.

Vektertjeneste

Borettslaget har en avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS som foretar flere inspeksjoner i døgnet i borettslaget.

Tilgang til garasjen

Tilgang til garasjeanlegget er mulig ved bruk av App. Nærmere informasjon om løsningen er tilgjengelig på Vibbo.

Nøkkel til garasjeanlegget fås ved henvendelse til styret. Nøkler betales av andelseier. Beboere som har garasjeplass under Tirillsletta Borettslag må ta kontakt med styret i Tirillsletta i forhold til App / nøkler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591376. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Tirilltoppen 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.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.



Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Utbygging av inngangspartiene/ arker

Det er mulig å bygge ut inngangspartier/ arker på visse forutsetninger. Nærmere informasjon og tegninger finnes på Vibbo.

Fellespostkasser

Etter krav fra Posten har borettslaget felles postkassestativer. Aviser kan fremdeles leveres til postkasse ved inngangsdør. Nye nøkler kan bestilles gjennom styret for beboers regning. Skilt kan kjøpes for eksempel på Happy Homes Holmlia Interiør & Farve eller på www.posten.no.

**Større vedlikehold, rehabilitering og annet styrearbeid**

- 2021 Trefellingsprosjektet - forberedende arbeid.
- 2021 Gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør
- 2021 Ny felles grill
- 2021 Ny redskapsbod for redskaper og annet fellesutstyr
- 2021 Maling av alle rekkehus
- 2021 Gjennomgang og nødvendig rehabilitering av alle rekkehus fasadene
- 2020 Forberedende arbeider for maling/rehabilitering av samtlige rekkehus
- 2020 Asfaltering av plassen foran garasjehuset
- 2020 Skifte av viftemotorer og ettersyn
- 2020 App-styring av garasjeporter
- 2019 Elbil-lading i garasjehuset og garasjeplassene i Tirillsletta
- 2018 Opparbeiding av lekeplasser
- 2017 Radon-reducerende tiltak
- 2016 Vedlikeholdsplan for borettslaget
- 2016 Montering av overvåkningskameraer garasjeanlegg
- 2016 Oppgradering av kabelnett i borettslaget
- 2016 Ytterligere utbedring av adkomst for brannbiler
- 2016 Riving og oppføring av søppelskur
- 2016 HMS-plan for borettslaget
- 2015 Måling av radon-nivået i boligene
- 2015 Postkassestativer satt opp
- 2015 Garasjehuset rehabilitert
- 2015 Forbedret adkomst for brannbiler (utvidet svinger osv)
- 2015 Trefelling
- 2014 Veibelysning komplettert og skiftet
- 2014 Røykvarslere kontrollert, pulverapparater utplassert
- 2011/12 Trefelling
- 2011 Lekeplassene rehabilitert
- 2011 Rekkehusene ble beiset og skader utbedret
- 2010 Skifte av viftemotorer
- 2009 Rampe til garasjeanlegg ble utbedret
- 2007 Nye porter i garasjen montert og persondørene reparert/skiftet ut
- 2006 Bytte av samtlige terrassedører
- 2005/06 Gjennomgang av innvendig røropplegg og radiatorer samt følgende utbedringsarbeider
- 2003 Garasjehuset rehabilitert



0507 Tirilltoppen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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