

Til andelseierne i Engelsborg Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling, tirsdag 19. mai 2020 klokka 13:00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på digital generalforsamling.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner tirsdag 19. mai klokka 13:00 og er åpent i åtte dager.

Har du ikke mulighet til, eller ønsker du ikke å delta digitalt?

De som ikke kan delta digitalt kan få utlevert stemmeseddel ved forespørsel til styret. Stemmeseddel må fylles ut og legges i styrets postkasse i Sars' gate 74 innen møtet avsluttes torsdag 27. mai klokka 13:00.

Digital deltagelse

Alle vil motta en SMS på sitt telefonnummer registrert hos OBOS. I SMS vil du motta en link som sender deg til det digitale møtet. Skulle du ønske å logge inn på PC er linken <https://vibbo.no/engelsborg>. Dette vil da kun være mulig i perioden når møtet er åpent.

Jeg er usikker på om OBOS har registrert riktig telefonnummer og/eller epost

Logg inn på min side på www.obos.no. Samtykk til digital kommunikasjon slik at vi og OBOS kan sende deg informasjon på SMS og epost. Du kan også endre dette i OBOS appen som lastes ned på din mobil. Skulle du trenge hjelp kan du kontakte medlemservice (22 86 59 90 / medlemsservice@obos.no).

Jeg har ikke fått SMS med innloggingslink, hva gjør jeg?

Gå til <https://vibbo.no/engelsborg> her vil du bli guidet videre. Dersom dette ikke virker må du kontakte OBOS for veiledning.

Hva er siste frist for å stemme digitalt og på papir?

Siste frist er innen onsdag 27. mai klokka 13:00. Vi anbefaler å fullføre avstemmingen i god tid før fristen.

Benkeforslag

Ønsker du å stemme på andre kandidater enn valgkomiteens innstilling må dette meddeles styret i løpet av mandag 18. mai. Dette vil bli inntatt som benkeforslag på det digitale årsmøtet. Benkeforslag kan ikke meddeles etter at møtet har åpnet.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Jeg trenger hjelp med å logge inn, hvem kontakter jeg?

Du kan kontakte styret eller vår forvaltningskonsulent Bjørnar Sollie på tlf. 22 86 54 88.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Engelsborg Borettslag
Gjennomføres digitalt i tidsrommet tirsdag 19. mai 2020 klokka 13:00
til onsdag 27.mai 2020 klokka 13:00

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP**
4. **FASTSETTELSE AV HONORAR**
5. **FORSLAG OM VEDTEKSTENDRING FRA STYRET (SIDE 21)**
6. **FORSLAG OM FJERNING AV ASKEBEGER (SIDE 21)**
7. **FORSLAG OM RØYKEFORBUD VED TRAM OG INNGANGSPARTI (SIDE 21)**
8. **FORSLAG OM BRANNØVELSE (SIDE 22)**
9. **VALG AV EN DELEGERT MED VARA TIL OBOS GENERALFORSAMLING**
10. **VALG AV VALGKOMITÉ**
11. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo,30.03.2020
Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen Thor Berge Hege Ellingsrud Christina Hassel Asgeir Skaret

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Magnus Nilsen	Trondheimsveien 103
Styremedlem	Thor Berge	Fougstads Gate 26
Styremedlem	Hege Ellingsrud	Trondheimsveien 89
Styremedlem	Christina Hassel	Sars' Gate 68
Styremedlem	Asgeir Skaret	Sars' Gate 80
Varamedlem	Jens O Bakkejord	Trondheimsveien 107
Varamedlem	Emilie Bersaas	Sars' Gate 64
Varamedlem	Christian Thue Bjørndal	Sars' Gate 70
Varamedlem	Celia Grimsgaard	Trondheimsveien 109

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Odd Magnus Nilsen Trondheimsveien 103

Varadelegert

Thor Berge Fougstads Gate 26

Valgkomiteen

Alf Mikalsen Trondheimsveien 103

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

Generelle opplysninger om Engelsborg Borettslag

Borettslaget består av 305 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Engelsborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322536, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Sars Gate 64-80
Trondheimsveien 85-109

Gårds- og bruksnummer :
229 127

Første innflytting skjedde i 1941. Tomten, kjøpt i 1941 er på 9283 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.

Engelsborg Borettslag har 1 ansatt.
Styret er ikke kjent med noen skader/ulykker i 2019.

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 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 15 003 678.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr -21 439 930.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -7 024 787 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 31.12.2019 kr -1 901 908 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har vært vanskelige å forutsi. Borettslaget har installert nye varmepumper og etablert brønner for bergvarme som erstatter energi vi tidligere måtte kjøpe inn. Vi har derfor redusert energikostnadene i budsjettet etter et konservativt anslag.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt til 597 544 fra kr 584 373 i 2019.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engelsborg Borettslag.

Lån

Engelsborg Borettslag har lån to lån i Handelsbanken med månedlig forfall og en flytende effektiv rente på 2,55% og 2,30%. I tillegg er det et lån i Husbanken med halvårlig forfall og en flytende effektiv rente på 2,04%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 er på kr 280 372 mot kr 274 875 i 2019.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

Felleskostnader

Borettslaget har ikke budsjettet med økning av husleie. Budsjettet viser negative disponible midler, men inngående husleie i januar er ikke tatt med i beregningen. Borettslaget har i realiteten positive disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Engelsborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Engelsborg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 08. mai 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 536, KUNDENR. 15

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-219 961	-952 211	-219 961	-1 901 908
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 024 787	184 882	-2 269 700	4 858 800
Tilbakeføring av avskrivning	15	102 500	0	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	1 069 085	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-512 500	-1 069 085	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	21 730 294	5 275 361	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-15 977 454	-4 727 993	-3 641 000	-3 275 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 681 947	732 250	-5 910 700	1 583 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1 901 908	-219 961	-6 130 661	-318 108
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		840 458	1 185 538		
Kortsiktig gjeld		-2 742 366	-1 405 499		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1 901 908	-219 961		

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 536, KUNDENR. 15

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 557 176	14 490 696	14 561 000	14 445 000
Andre inntekter	3	446 502	201 603	1 170 500	132 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 003 678	14 692 299	15 731 500	14 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-828 082	-855 362	-750 000	-817 000
Styrehonorar	5	-375 000	-352 749	-375 000	-381 000
Avskrivninger	15	-102 500	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 030	-10 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-274 875	-267 905	-280 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-151 258	-42 164	-33 000	-75 000
Kontingenter		-61 200	-61 200	-61 200	-63 200
Drift og vedlikehold	8	-11 720 773	-4 788 523	-8 849 000	-580 000
Forsikringer		-588 524	-665 086	-750 000	-755 000
Kommunale avgifter	9	-1 840 084	-1 680 217	-1 807 000	-2 119 000
Kostnader sameie		0	0	0	-150 000
Energi/fyring	10	-2 051 529	-2 444 662	-1 700 000	-1 040 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 090 437	-1 717 419	-1 600 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	11	-1 344 638	-1 253 595	-1 510 000	-1 328 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 439 930	-14 139 381	-17 725 200	-9 718 200
DRIFTSRESULTAT		-6 436 251	552 918	-1 993 700	4 858 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 486	1 772	0	0
Finanskostnader	13	-590 022	-369 808	-276 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-588 536	-368 036	-276 000	0
ÅRSRESULTAT		-7 024 787	184 882	-2 269 700	4 858 800
Udekket tap		-7 024 787	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	184 881		

ENGELSBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 948 322 536, KUNDENR. 15

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 131 206	10 131 206
Tomt		364 523	364 523
Andre varige driftsmidler	15	410 002	2
SUM ANLEGGSMIDLER		10 905 731	10 495 731
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		41 992	13 280
Kortsiktige fordringer	16	601 105	589 660
Driftskonto OBOS-banken		83 750	467 018
Driftskonto OBOS-banken II		32 036	31 954
Skattetrekkskonto OBOS-banken		35 482	39 123
Sparekonto OBOS-banken		5	1 349
Innestående i andre banker		46 087	43 153
SUM OMLØPSMIDLER		840 458	1 185 538
SUM EIENDELER		11 746 189	11 681 269
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 304 * 100		30 600	30 600
Udekket tap	17	-23 107 287	-16 082 500
SUM EGENKAPITAL		-23 076 687	-16 051 900

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 727 510	23 974 670
Borettsinnskudd	19	2 266 000	2 266 000
Annen langsiktig gjeld	20	87 000	87 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 080 510	26 327 670

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 369 108	656 321
Skyldige offentlige avgifter	21	65 833	69 739
Påløpte renter		29 107	25 228
Påløpte avdrag		194 853	174 735
Energiavregning		0	395 471
Annen kortsiktig gjeld	22	83 466	84 006
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 742 366	1 405 499

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**11 746 189 11 681 269**

Pantstillelse	23	52 936 000	44 936 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03. 2020

Styret i Engelsborg Borettslag

Odd Magnus Nilsen /s/

Thor Berge /s/

Hege Ellingsrud /s/

Christina Hassel /s/

Asgeir Skaret /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 130 968
Forretningslokaler	897 000
Fellesavtale bredbånd	771 120
Fellesavtale TV	547 128
Leietillegg påbygg	188 008
Lager	12 000
Eiendomsskatt	11 192
Leie	4 068
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 561 484

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Fellesavtale bredbånd	-2 520
Fellesavtale TV	-1 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 557 176

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	70 000
Utfakturert Faribas AS for saksomkostninger	41 758
Inngått rettsforlik med Kjell Ove Heggø	100 000
Utfakturert Maren Holden for loftareal leil.nr 538	104 000
Skadeutlegg	12 269
Utfakturert RB Bygg AS for traktor	87 500
Innbetalinger for treningsrom	8 800
Innbetalinger for velferdsrom	22 175
SUM ANDRE INNTEKTER	446 502

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-407 595
Overtid	-167 578
Påløpte feriepenger	-82 250
Fri bolig	-106 716
Naturalytelser speilkonto	106 716
Arbeidsgiveravgift	-161 917
Pensjonskostnader	-1 526
Pensjonskostnader innskudd	-3 534
AFP-pensjon	30
Yrkesskadeforsikring	-2 333
Arbeidsklær	-1 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-828 082

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 2018/2019, og er på kr 375 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 33 732, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 030.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-114 695
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-16 725
Andre konsulenthonorarer	-19 838
SUM KONSULENTHONORAR	-151 258

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Boligenergi AS	-7 779 932
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 779 932
Drift/vedlikehold bygninger	-3 255 439
Drift/vedlikehold VVS	-147 042
Drift/vedlikehold elektro	-150 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-284 797
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 655
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 926
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 665
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 720 773

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 208
Vann- og avløpsavgift	-1 171 491
Feieavgift	-5 705
Renovasjonsavgift	-651 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 840 084

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-539 059
Strøm oljefyr el.bereder	-1 512 470
SUM ENERGI / FYRING	-2 051 529

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-224 008
Verktøy og redskaper	-44 807
Driftsmateriell	-89 120
Lyspærer og sikringer	-499
Vaktmestertjenester	-71 675
Vakthold	-146 760
Renhold ved firmaer	-601 279
Andre fremmede tjenester	-11 915
Kontor- og datarekvisita	-5 118
Trykksaker	-10 303
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 732
Andre kontorkostnader	-24 114
Telefon/bredbånd	-4 995
Telefon, annet	-9 321
Porto	-4 275
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 338
Forsikringer/avgifter biler	-1 725
Bank- og kortgebyr	-4 551
Velferdskostnader	-41 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 344 638

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 449
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Andre renteinntekter	32
SUM FINANSINNEKTER	1 486

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-76 191
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-187 839
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-25 013
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-300 729
Andre rentekostnader	-250
SUM FINANSKOSTNADER	-590 022

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1941		4 741 877
Oppskrevet 1972		3 728 960
Tilskudd/innbetaling fra utbyggere av loft		-8 265 572
Utbygging av loft, tilgang 2004		8 856 856
Velferdsrom tilgang i år		1 069 085
		10 131 206

Tomten ble kjøpt i 1941.

Gnr.229/bnr.127

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 543.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor m/redskap			
Tilgang 2019	512 500		
Avskrevet i år	-102 500		
			410 000
Traktor			
Tilgang 2004	192 607		
Avskrevet tidligere	-192 606		
			1
Treningsutstyr Oxenøyvn 80			
Tilgang 2013	51 210		
Avskrevet tidligere	-51 209		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			410 002
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-102 500

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	601 105
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	601 105

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,55 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2018	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	180 029	
Nedbetalt i år	1 231 457	
		-288 514

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-3 661 421	
Økning i år	-8 538 579	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 200 000	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-13 191 715	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	444 825	
		-12 746 890

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-35 670 000	
Nedbetalt tidligere	16 876 722	
Nedbetalt i år	2 101 172	
		-16 692 106

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-29 727 510
------------------------------------	--	--------------------

FORKLARING AV ORD OG BEGREPER*Disponible midler/arbeidskapital*

Beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld, og måler selskapets betalingsevne på kort sikt. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet skal derfor være positivt.

Leverandørgjeld

Gjeld som selskapet har til leverandører av varer og tjenester.

Annen innkreving (kundefordringer)

Alt som ikke er felleskostnader faktureres særskilt ved behov. Vi holder oversikt over hva som er innbetalt og ikke-innbetalt på en egen spesifisering. Vi følger opp alle beløpene etter avtalen vår med selskapet.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 272 000
Korrigert innskudd	6 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 266 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-35 000
Andre innskudd	-52 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-87 000

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-35 482
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 351
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-65 833

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-82 250
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-1 246
Purregebyr	-420
Uidentifisert banktransaksjon	450
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-83 466

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	2 266 000
Pantelån	29 727 510
Påløpte avdrag	194 853
TOTALT	32 188 363

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 131 206
Tomt	364 523
TOTALT	10 495 729

INNKOMNE FORSLAG

Sak A: Vedtekstendring angående utleie

Forslagsstiller Styret

Saksinformasjon

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sak B: Fjerne askebegre ved inngangspartier

Forslagsstiller Stian Haugen

Saksinformasjon

Det er fryktelig irriterende for oss som ikke røyker å få den lukten inn vinduet. Det er også endel barn/spedbarn i gården som blir eksponert for røyken. Det har også vært tilfeller der folk kaster papir og søppel i askebegerne hvor dette har tatt fyr. Har selv slukket "brannen" i askebegeret ved inngang 76 ved 2 anledninger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sak C: Røyking forbudt på trammen og like foran inngangsdører

Forslagsstiller Stian Haugen

Saksinformasjon

Det er fryktelig irriterende for oss som ikke røyker å få den lukten inn vinduet. Det er også endel barn/spedbarn i gården som blir eksponert for røyken. Det har også vært tilfeller der folk kaster papir og søppel i askebegerne hvor dette har tatt fyr. Har selv slukket "brannen" i askebegeret ved inngang 76 ved 2 anledninger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Sak D: Brannøvelse

Forslagsstiller Rannveig Amundsen

Saksinformasjon

Styret setter opp tid og dato for brannøvelse i hver oppgang i sameiet, der det gjennomgås hvordan brannalarm skal utløses for fellesalarmen i oppgangen. Styret setter også opp en eller to alternative datoer ved behov, slik at de som eventuelt ikke kan stille på øvelsen til sin oppgang kan delta på en av disse felles gjennomgangene.

Styret bør også vurdere om det er ønskelig at brannvesenet stiller på øvelsen, eller at det holder at en styrerepresentant, eller en representant fra selskapet som installerte alarmene, demonstrerer hvordan dette skal gjøres.

Jeg ønsker å sette brannøvelse på agenda til generalforsamlingen.

Nærmere bestemt felles brannøvelser i oppgangene for å sikre at alle forstår sine plikter ved brann i leilighetene, mht. å utløse den felles alarmen som ble installert i fjor. Denne må utløses manuelt, og det er kjempeviktig at samtlige forstår at å utløse denne inngår i evakueringsprosessen ved en eventuell brann i sin eller andres enhet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden.

Indre gård var preget av arbeidet rundt boring av energibrønner gjennom forrige vinter og et stykke ut på våren. Borettslaget har i tillegg gjort store oppgraderinger i fyrrommet. Dette gir oss rimelig energi i tiår fremover. Besparelsene er estimert til minst å dekke terminbeløpene på lånet vi tok opp for prosjektet. Foreløpige sammenligninger tyder på at prognosene stemmer. For øvrig blir et av våre andre lån nedbetalt ved utgangen av styreperioden.

Styret må kontinuerlig veie behov opp mot hverandre og opp mot eventuell økning av husleien. Prioriteringene har ført til at en oppgradering av trimrommet har blitt utsatt. Denne våren har vi endelig funnet handlingsrom til å male veggene, legge nytt gulv og føye til en del utstyr. Større prosjekt som utskifting av vinduer vil kreve nye låneopptak og sannsynlig økning av husleien. Styret innhenter faglige råd om når det blir nødvendig og vil komme med forslag til generalforsamlingen før et prosjekt startes.

OBOS Nøkkel er et prosjekt for opplåsing av dører ved hjelp av smarttelefon. Vi fikk gjennom et prøveprosjekt gratis installasjon på dørene til alle oppgangene. Vi har dessuten bestilt det til portene i Trondheimsveien og Sars' gate. Det er fortsatt mulig å bruke nøkkel.

Det er inngått leiekontrakt med Systrikk ANS for næringslokalet i Trondheimsveien 99. Leieobjektet kan benyttes til klesproduksjon, coaching, kursvirksomhet for strikking og søm, aktiviteter knyttet til virksomheten, samt salg av relaterte produkter.

Styret

Styret har e-post engelsborg@engelsborg.no og styrets postkasse er plassert i Sars' gt. 74. Borettslaget har hjemmeside engelsborg.no.

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

Vaktmester Alf Mikalsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse.

Vaktmesterkontoret har adresse Sars gt. 80 og er åpent hverdager mellom kl. 10:00 og kl. 11:00. Vaktmester kan også kontaktes på mobil 950 80 862. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid (09.00-16:00).

Vektertjeneste

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdseksperter om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser, kun gateparkering

Nøkler/skilt

Nøkler til oppganger/fellesområder kan skaffes via vaktmester. Dette gjelder også nøkler til leiligheter for de som ikke har byttet ut sylindere fra det gamle låssystemet. Der det er nye sylindere i leilighetsdørene, kan beboer selv få laget kopier. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles fra vaktmester.

Vaskeri

Fellesvaskerier er i Trondheimsveien 87 og 103 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Nærmere informasjon om bruk samt kort for reservasjon/bestilling skaffes hos vaktmester eller ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659679. 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 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 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. Kortidsutleie på til ammen 30 dager årlig er tillatt uten søknad.

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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV. Har du spørsmål, kontakt deres kundetjeneste på telefon 915 09000, eller se på deres hjemmeside telenor.no.

Bredbånd

HomeNet er borettslagets leverandør av signaler gjennom fibernettet. Har du spørsmål, kontakt deres kundetjeneste på telefon 38 99 01 00, eller se deres hjemmeside homenet.no/kundeservice.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Etablering av bergvarme	
2017 - 2018	Nytt velferdsrom	
2016 - 2017	Oppussing av oppganger	
2013 - 2014	Utskiftning av fiber/brannvarslings	<p>1a) Brannvarsling Brannvarslingsanlegg etter dagens standard er ingen opsjon for et borettslag. Spørsmålet er hvilken type anlegg og konfigurasjon man satser på. Styret har vurdert ulike alternativer, og har endt på en løsning som grovt sett består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detektorer og sirener i fellesområder (loft, oppgang og kjellere) - Sirener i leilighetene tilknyttet anlegget i fellesområdene - 11 sentraler med felles tilknytningspunkt i teknisk rom ved vaktmesterkontor <p>1b) Fibernet Fiberbasert bredbånd er å betrakte som grunnleggende infrastruktur i dag. Primært mål er at alle beboere skal ha tilgang til billigere og vesentlig raskere nett enn det de har i dag</p>
2013 - 2014	Bytteav alle radiatorer (880stk)	Våre radiatorer lever på overtid, og vi må regne med at det ganske snart vil oppstå store og alvorlige vannlekkasjer. I tillegg til den åpenbare ulempen med vannlekkasjer for den enkelte, har det også potensielt stor effekt på borettslagets forsikringskostnad. Vi kan her bruke problemene vi har hatt med varmekabler på baderommene som eksempel
2012 - 2013	Oppgradering uterom, beplantning, veier	Oppgradering uterom, beplantning, veier m.m (850 500,-) Nytt låsesystem for fellesarealer/oppganger (350 000,-)
2011 - 2012	Maling av alle vinduer og balkongdører	
2011 - 2012	Nye brannslukkere og varslere alle leil.	
2011 - 2012	Nye utemøbler, benker/bord	
2011 - 2012	Oppstart, montering sykkelstativ kjeller	
2010 - 2010	Drenering og oppgradering av trimrom	Drenering i Sars' Gate og utenfor trimrom
2010 - 2011	Kantstein mot Solhauggate	

2010 - 2011	Nye tørketromler til vaskeri	
2010 - 2011	Tillegg/utvidelse av snøfangere	
2010 - 2011	Kantstein/beplantning øverst i indregård	
2009 - 2009	Lys loft/kjeller, calling, mm.	Ny belysning og tidsstyring av dette på loft og kjeller Nytt callinganlegg. Utbedring av grunn under veien i øvregård
2005 - 2006	Oppganger, postkasser, trimrom mm.	Rehabilitering av alle oppganger, inkludert nye postkasser. Oppgradering av trimrom. Etablering av søppelhus ute, og stengning av søppelsjakter i oppganger. Oppgradering av to vaskerier, inkl. ny maskinpark og betalings-system.
2005 - 2007	Containerplass, uteareal/sitteplasser	Opparbeidelse av fast oppstillingsplass for containere. Utvidet og oppgradert uteareal/sitteplasser. Ferdigstilt arbeidene som ble innledet i 2005.
2004 - 2004	Kjellerstrek og ekspansjonstanker	Utskifting av kjellerstrek og bytte av ekspansjonstanker i varmeanlegg
2003 - 2003	Ferdigstillelse av rehabilitering påbegynt i 2002	
2002 - 2002	Loftsleiligheter, tak, vinduer, mm.	Byggstart for utbygging av loftsleiligheter, rehabilitering av tak og utbygging av ny leil. I Sarsgt 76. Maling av utvendige vinduer og balkongdører påbegynt.
2001 - 2001	Ferdigstillelse av våtromsrehabiliteringen	
2000 - 2000	Rehab våtrom, gjerde/port gårds plass, mm	Rehabilitering av våtrom, gjerde til gårds plass, nye porter og søppelheis
1999 - 2000	Installering av nytt kabelanlegg	
1998 - 1998	Oppgrad. gårds plass / rehabil. piper	Oppgradering av gårds plass med ny kantstein og piperehabilitering/støyisolasjon.
1996 - 1997	Utskifting av leilighetsdører	
1995 - 1997	Opprusting gårds plass / utetrapp	Opprusting av gårds plass inkl. nye rekkverk ved utetrapene
1994 - 1994	Trimrom oppusset / tørking av grunnmur	Trimrom oppusset og foretatt tørking av grunnmur (elektroosmose)
1993 - 1993	Nye vinduer i gang	
1992 - 1992	Renovering av balkonger	
1992 - 1996	Skilting og oppussing av vaskerier	
1991 - 1991	Utskifting av varmvannsberedere	
1989 - 1989	Installasjon av elektrokjeler	