

## Til andelseierne i Øvre Veitvet Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag avholdes mandag 12. mai 2014 kl. 18:00 i Veitvet eldresenter på Veitvetsenteret.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av husordensreglene, det er fremmet forslag til fire endringer/tillegg til husordensreglene. Se vedlegg side 22
- B) Det er kommet inn forslag fra 3 andelseiere om endring av vaktmester ordningen. Det foreslås at borettslaget ansetter egen vaktmester på full tid. Se vedlegg side 22
- C) Oppsetting av ladestasjoner for El-biler. Se vedlegg side 23
- D) Økning av låneopptak fra kr 10 950 000 til kr 13 000 000 Se vedlegg side 23

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 24.04. 2014  
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen/s/

Erik Stenrud/s/

Tove Andresen/s/

Karin Eikebø/s/

Anne-Catrine Wolden/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Frode Jenssen	Veitvetstubben 8 A
Nestleder	Erik Stenrud	Veitvetstubben 6 B
Styremedlem	Tove Andresen	Veitvetveien 7 B
Styremedlem	Karin Eikebø	Veitvetstubben 4 C
Styremedlem	Anne-Catrine Wolden	Seljeholtet 20
Varamedlem	Jan Hallangen	Veitvetstubben 1 D
Varamedlem	Unni Nielsen	Veitvetstubben 2 A
Varamedlem	Trond Arve Wøhni	Grorudveien 116

### Valgkomiteen

John Asle Ormset	Veitvetstubben 1 E
Wenche Sørhagen	Veitvetstubben 8 A
Johnny Marwin Thune	Veitvetstubben 6 B

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

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948740184, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune.

Adresse:

Veitvetstubben 1 til 6  
Veitvetstubben 8 og 10  
Veitvetveien 7 A-C

Gårds- og bruksnummer: 89 / 24

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boret til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.

### **Styrets arbeid**

Det har vært avholdt 23 styremøter i 2013, samt 45 særmøter og behandlet mer enn 300 saker.

### **Utført vedlikehold/oppgradering**

- Gjennomført kontroll av lekeplasser
- Fjernet lekeapparatene på 1 lekeplass
- Byttet alle batteriene på felles røykvarslere og festet løse røykvarslere.
- Reparert trappeneser i enkelte oppganger
- Beskjæring av grøntområder i borettslaget
- Skiftet vaskemaskin i Veitvetstubben 6
- Limt løse balkongglass på alle balkonger i Veitvetstubben 1,2 og 6. Limt løse balkongglass på andre enheter
- Slutført prosjektering av avfallsløsning og oppgradering av uteområdet
- Slutført prosjektering vedrørende utskifting av vinduer og balkongdører
- Innkjøp og oppgradering av hvilebenker
- Det er satt ut 3 sandkasser for strøsand
- Bytting av juletrebelysning
- Vask av inngangsparti i nr 3, 5, 8 og 10
- Byttet kjellerdør i Veitvetstubben 1
- Byttet lysarmatur i trappeoppgang i 3B

Vi har hatt komprimatorbil i 2013 og vil fortsette med dette tilbudet. I tillegg har vaktmester fjernet hensatt avfall fra fellesarealet. Dette medfører ekstrakostnader for borettslaget. Styret henstiller alle andelseiere om å ikke hensette avfall og gjenstander i fellesarealer som kjellere eller utenfor avfallshusene.

Vi minner om at avfall også kan kastes på Haraldrud gjenbruksstasjon samt at alle el-forretninger er pliktige å ta imot defekte el-artikler.

### **Vaktmestertjenester**

Styret har inngått en ny avtale med Laffens drift- og vedlikehold. Den forrige avtalen var på 15 timer pr. uke. Den nye avtalen er utvidet til 22,5 timer pr. uke, og trådte i kraft fra 1.1.2014. Vaktmester skal arbeide i borettslaget en fast dag pr. uke. Vaktmester kontaktes på telefon 918 70 872 og [post@laffens.no](mailto:post@laffens.no).

### **Snøbrøyting**

Snøbrøyting og strøing på de store arealene utføres av Frode Grans Service AS. Vaktmesteren sørger for brøyting og strøing av inngangspartiene

### **Pågående prosjekter 2014:**

Avfallsbrønner.

Oppstart mars 2014 med forventet ferdigstilling mai 2014. Alle avfallshus skal fjernes og erstattes med to avfallsstasjoner hhv plassert ved Veitvetstubben 3A og ved utkjøring av Veitvetstubben 1A.

Oppgradering av utearealet og lekeområdene

Oppstart april 2014 med forventet ferdigstillelse oktober 2014. Arbeidet gjennomføres i hht utarbeidet prosjektplan

Utskifting av vinduer og balkongdør:

Oppstart planlagt mai 2014 med forventet ferdigstillelse oktober 2014.

Det er besluttet at vinduene på inngangssiden skal byttes til vedlikeholdsfrie vinduer. Stuevindu og balkongdør blir også byttet. Fargene er hvit innekarm og lysgrå ytterkarm.

Det åpnes for at andelseier som ønsker skyvedør kan få dette mot et tillegg i pris, som vil utgjøre ca kr 7000.

### **Vedlikeholdsplan**

OBOS har utarbeidet en vedlikeholdsplan på oppdrag fra styret.

### **Aktuelle vedlikeholdsarbeider for årene fremover**

- Universell og aldersvennlig utforming av inngangsparti
- Drenering av grunnen rundt blokkene
- Felles strømkurser
- Ledningsnett i fellesarealer
- Leilighetskurser
- Belysning i felles arealer
- Trappeopp ganger/inngangspartier, vegger, tak og dører
- Fjerne søppelsjakter/mure igjen åpning
- Maling av veggpanel på balkongsiden
- Oppgradering av vaskeriene
- Maling av kjellergulv og vegger i sportsboder
- Soilrør og vannledninger (kan medføre rehabilitering av bad)
- Rensing av ventilasjonskanaler

### **Retningslinjer for styrets arbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrets arbeid. Hensikten er å etablere gode retningslinjer for å ivareta en kontinuitet og integritet i styrets behandling av pågående saker.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

### **Inntekter**

Inntektene i 2013 var til sammen kr 8 325 209,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak at garasjeleien ble økt etter ombygningen av garasjene.

Andre inntekter består i hovedsak av, foruten økt garasjeleie, kr 8 000,- som gjelder utleie av lokaler og kr 1 000,- i leie av parkeringsplass for Veitvetveien 1-3-5 sameie, samt kr 1 406,- som er viderefakturert andelseier for utlegg borettslaget har hatt .

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 10 822 537,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak: ombygging av garasjeanleggene til kr 5 108 315,- dette er lånerfinansiert, i tillegg er det brukt kr 265 842,- til forprosjekt og prosjektering av nye avfallsbrønner og ombygging av uteområdene, dette var ikke budsjettet.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 1 012 250,-, mens regnskapet (ekklusiv ombygging av garasjer og forprosjekt/prosjektering av avfallsbrønner og uteområde) viser kr 1 371 319,-. Hovedårsaken til avviket var større rehabilitering/utskifting av balkonginn-glassing enn budsjettet, totalt er det brukt kr 899 887,- til dette arbeidet.

### **Resultat**

Årets negative resultat på kr 3 759 051,- foreslås overført til udekket tap

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 2 727 684,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2014".

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Det beregnes utført rehabiliteringsprosjekter i 2014, til ca kr 13 000 000,-. Dette omfatter nye avfallsbrønner, rehabilitering av uteområdet og lekeplasser samt utskifting av vinduer og balkongdører.

Prosjektkostnadene er ikke satt opp i budsjett for 2014, fordi prosjektene blir i sin helhet finansiert ved låneopptak.

Det forventes tilskudd fra husbanken på ca kr 2 000 000,- når prosjektene nye avfallsbrønner og rehabilitering av uteområdene er gjennomført.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 62 866,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Borettslaget har et annuitetslån med fastrente frem til 2021 i husbanken, samt to lån i Eika Boligkreditt AS med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**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 2014.

Budsjettet er basert på 8,6 % økning av kategorien felleskostnadene drift, samt 33 % økning av parkeringsavgiften fra 1. januar.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 01.04. 2014  
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen/s/

Erik Stenrud/s/

Tove Andresen/s/

Karin Eikebø/s/

Anne-Catrine Wolden/s/



Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag, som viser et underskudd på kr 3 759 051. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Øvre Veitvet Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 4. april 2014

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/  
*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		Budsjett	
	2013	2012	2013	2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 462 165</b>	<b>2 066 194</b>	<b>2 462 165</b>	<b>2 727 684</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 759 051	1 724 353	1 411 587	-7 260 837
Tilbakeføring av avskrivning	15 27 678	20 542	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-99 889	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 6 865 721	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 868 829	-1 249 035	-1 381 901	-1 540 617
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>265 519</b>	<b>395 971</b>	<b>29 686</b>	<b>-8 801 454</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 727 684</b>	<b>2 462 165</b>	<b>2 491 851</b>	<b>-6 073 770</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 256 345	3 847 975		
Kortsiktig gjeld	-1 528 661	-1 385 810		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 727 684</b>	<b>2 462 165</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 212 075	7 739 305	7 978 506	9 045 348
Vaskeri	10	44 948	52 400	45 000	45 000
Andre inntekter	3	68 186	285 355	1 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 325 209</b>	<b>8 077 060</b>	<b>8 024 506</b>	<b>9 090 348</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 069	-29 219	-28 200	-119 480
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-27 678	-20 542	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 500	-6 250	-9 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-180 555	-174 290	-178 000	-185 070
Konsulenthonorar	7	-81 591	-19 593	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-6 745 475	-1 134 201	-1 012 250	-1 177 000
Forsikringer		-490 291	-515 901	-557 200	-549 700
Festeavgift		-260 291	-260 291	-260 750	-261 000
Kommunale avgifter	9	-1 047 531	-988 180	-1 024 219	-1 100 858
Energi/fyring		-103 698	-83 031	-145 000	-105 000
Kabel-/TV-anlegg		-658 441	-604 681	-634 900	-691 360
Andre driftskostnader	11	-990 418	-1 122 583	-1 056 900	-1 016 717
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 822 537</b>	<b>-5 158 761</b>	<b>-5 126 919</b>	<b>-5 438 185</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 497 328</b>	<b>2 918 299</b>	<b>2 897 587</b>	<b>3 652 163</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	137 817	117 175	5 000	10 000
Finanskostnader	13	-1 399 541	-1 311 121	-1 491 000	-1 823 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 261 724</b>	<b>-1 193 946</b>	<b>-1 486 000</b>	<b>-1 813 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 759 051</b>	<b>1 724 353</b>	<b>1 411 587</b>	<b>1 839 163</b>
Overføringer:					
Udekket tap		3 759 051			
Reduksjon udekket tap			1 724 353		

**BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Andre varige driftsmidler	15	129 462	157 140
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 776 582</b>	<b>7 804 260</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		55 090	67 978
Til gode fra offentlige myndigheter	16	110	0
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 913 748	1 339 456
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		2 287 397	2 440 541
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 256 345</b>	<b>3 847 975</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 032 927</b>	<b>11 652 235</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	17	-33 086 976	-29 327 925
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-33 064 576</b>	<b>-29 305 525</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	36 824 001	32 827 109
Borettsinnskudd	19	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	20	5 571 081	5 571 081
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>43 568 842</b>	<b>39 571 950</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		202 996	194 761
Leverandørgjeld		337 614	187 279
Korts. gjeld til kunder		10	0
Påløpne renter		495 287	518 303
Påløpne avdrag		492 754	485 466
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 528 661</b>	<b>1 385 810</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **12 032 927** **11 652 235**

Pantstillelse	21	46 229 481	83 663 760
Garantiansvar		0	0

OSLO, 01.04. 2014,  
STYRET FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

FRODE JENSSEN/s/

TOVE ANDRESEN/s/

KARIN EIKEBØ/s/

ANNE-CATRINE WOLDEN/s/

ERIK STENRUD/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.

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekk-konto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 768 320
Parkeringsleie	77 475
Garasjeleie	297 300
Framleietillegg	90 828
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 233 923</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-4 505
Garasjeleie	-17 150
Framleietillegg	-193
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 212 075</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Økt garasjeleie	59 500
Garasjer, refusjon	-2 400
Opprydning reskontro	80
Salg av nøkler	600
Utleie av lokale	8 000
Parkeringsplasser for Veitvetveien 1-3-5 SE	1 000
Ekstra vask	1 406
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>68 186</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-29 069
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 069</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket kostnader for styreseminar kr. 15 865 og mat for kr 900 jf. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 094
OBOS Prosjekt AS	-21 704
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 082
Moderne VVS AS	-12 711
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-81 591</b>



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Byggetekn.kons.honorar OBOS Prosjekt, nye garasjeporter	-96 917
OBOS Prosjekt, avfallsbrønner	-84 830
OBOS Prosjekt, uteområde	-181 012
Hovedentreprenør Consolvo, ombygging vegg/garasjeporter	-5 011 398
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 374 156</b>
Drift/vedlikehold bygninger/balkonger	-1 045 723
Drift/vedlikehold VVS	-95 995
Drift/vedlikehold elektro	-47 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 616
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 450
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 425
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-2 577
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 745 475</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-626 817
Feieavgift	-28 308
Renovasjonsavgift	-392 406
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 047 531</b>

**NOTE: 10****VASKERI**

Vaskeriinntekter	44 948
<b>SUM VASKERI</b>	<b>44 948</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 350
Container	-16 198
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 875
Lyspærer og sikringer	-3 739
Vaktmestertjenester	-537 855
Renhold ved firmaer	-256 749
Snørydding/gressklipping	-99 075
Andre fremmede tjenester	-681
Kontor- og datarekvisita	-128
Trykksaker	-7 723
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 858
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 765
Andre kontorkostnader	-7 137
Telefon/bredbånd	-8 568
Telefon, annet	-1 117
Porto	-20 805
Reisekostnader	-633
Bankgebyr	-2 344
Velferdskostnader	182
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-990 418</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	5 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	46 856
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 240
Utbytte Gjensidige	80 647
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>137 817</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter lån HUSBANKEN	-1 196 668
Renter lån BOLIG- OG NÆRINGSKREDITT ASA	-18 049
Renter lån EIKA Boligkreditt	-45 123
Renter lån 2 EIKA Boligkreditt	-129 306
Gebyr lån HUSBANKEN	-60
Gebyr lån EIKA Boligkreditt	-450
Etableringsgebyr EIKA Boligkreditt	-9 885
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 399 541</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	7 322 120
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 322 120</b>

Tomten er festet til 2046 i 93 år fra 1983. Årlig festeavgift 260 291.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2011	23 539	
Avskrevet tidligere	-5 044	
Avskrevet i år	-3 363	15 132
Snøfraser		
Tilgang 2009	30 310	
Avskrevet tidligere	-12 990	
Avskrevet i år	-4 330	12 990
Tørketrommel		
Tilgang 2012	99 889	
Avskrevet tidligere	-7 135	
Avskrevet i år	-14 271	78 483
Vaskemaskin		
Tilgang 2011	40 000	
Avskrevet tidligere	-11 428	
Avskrevet i år	-5 714	22 858
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>129 462</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-27 678</b>

**NOTE: 16****TIL GODE OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Korts. fordring arbeidsgiveravgift		110
<b>SUM TIL GODE OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>110</b>

**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 borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2013

-1 565 721

Nedbetalt i år

91 068

-1 474 653

EIKA Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2013

-2 209 435

Andre utbetaling 2013

-3 090 565

Nedbetalt i år

44 630

-5 255 370

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2021.

Renter 31.12.13: 3,86%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2001

-37 490 000

Nedbetalt tidligere

6 218 481

Nedbetalt i år

1 177 541

-30 093 978

BN Bank. Flytende rente. Halvårlig forfall

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,75%, løpetid 24 år

Opprinnelig 1999

-40 000 000

Nedbetalt tidligere

38 444 410

Nedbetalt i år

1 555 590

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-36 824 001****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à 5 240

-1 173 760

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 173 760****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-5 571 081

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-5 571 081**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	1 173 760
Pantelån:	36 824 001
Påløpne avdrag:	492 754
<b>TOTALT</b>	<b>38 490 515</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	7 322 120
Tomt:	325 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 647 120</b>

## Vedlegg

### Innkommne forslag

#### A) **Forslag til endring av husordensreglene.**

Styret foreslår følgende endringer i:

**Avsnitt I pkt. 5**, tillegg siste avsnitt:’

”Det er ikke tillatt med oppbevaring av farlige gjenstander som kan medføre eksplosjonsfare i kjellerbod og fellesareal”

**Avsnitt V pkt. 6**, ny tekst, erstatter tidligere tekst.

”Grilling med bruk av annet enn elektrisk- og gassgrill er ikke tillatt”

**Avsnitt II pkt. 1**, nytt punktet om bruk av vaskemaskiner, nytt avsnitt foreslås:

1. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være ro i leiligheten. Støyende aktiviteter/arbeider som snekring, banking, boring og sliping, skal ikke forekomme på søn- og helligdager, ikke etter kl 17.00 på lørdager, ikke etter kl 21.30 på hverdager. *Bruk av vaskemaskin er tillat til kl. 21.30 på hverdager og til kl. 17.00 på lørdager og fra kl. 12.00 til kl 17.00 på søndager.*

Inn- og utflyttinger av leiligheter bør helst foregå innen

ovenstående tider. Påske-, pinse- og julaften skal aktiviteter som nevnt ovenfor være avsluttet senest kl 15.00.

Ved ”spesielle” anledninger må innehaver av de tilstøtende leiligheter varsles med nabovarsel.

Bent Løvaas forslår følgende endring i:

**Avsnitt VIII pkt. 3**, ny tekst om parkering foran garasjer.

”Parkering foran garasjene er ikke tillatt. Unntak kan gjøres ved spesielle anledninger og da bare i korte perioder – maksimalt tilsvarende en helg. Parkering kan bare finne sted etter avtale med leier. Ved misbruk i form av lange eller hyppige parkeringer kan styret si opp leieforholdet”.

Styret tiltrer delvis forslaget med følgende ordlyd:

**Styrets forslag til vedtak:** ”Parkering utenfor garasjen er kun tillatt i kortere perioder. Ved misbruk i form av lange eller hyppige parkeringer kan styret si opp leieforholdet”.

#### B) **Ansettelse av egen vaktmester på full tid.**

Det er kommet inn forslag fra Asle Ormseth, Solveig Berg Iversen og Anne-Marie Sørnum om endring av vaktmester ordningen. Det foreslås at borettslaget ansetter egen vaktmester på full tid, med følgende begrunnelse:

”Begrunnelse er økende forfall over tid. Da det foregår store oppgraderinger vedr grøntanlegg osv sees det som høyst nødvendig med et langt bedre vedlikehold. Utgifter til nåværende vaktmesterordning, snømåking pluss diverse kvitterte timer for utførte reparasjoner pluss, pluss utgjør pr i dag store summer. Vil en permanent heldagsstilling med eksempel borettslagsansatt vaktmester koste oss noe mer? OBOS representant med kjennskap til diverse sammenlingbare borettslag har vel noen innspill å komme med her”.

”Det ser ikke spesielt fint ut lenger i borettslaget vårt etter at vi gikk bort ifra å ha en fast vaktmester. Det ligger stadig søppel og flyter, og et tar vanvittig lang tid før lyspærer og batterier til brannvarsler blir skiftet.

Som eksempel på dette, tok det 6 uker før de skiftet batteri i brannvarsler i vår oppgang, og samme tid på lyspære skift.

I tillegg blir det aldri eller svært sjelden måkt snø utenfor oppgangene. Jeg har selv sett eldre mennesker stå å måke utenfor oppganger. Noe som skulle vært unødig når man har vaktmester tjeneste”.

**Styrets kommentar og anbefaling:**

Styret har registrert beboernes misnøye med vaktmestertjenesten i borettslaget. Vi har derfor utarbeidet en ny avtale med Laffens drift- og vedlikehold, der vi har økt antall timer pr. uke fra 15 timer til 22,5 timer. Avtalen innebærer at vi har vaktmester til stede en fast dag pr. uke. Avtalen trådte i kraft 1.1.2014.

**Forslag til vedtak:** Forslaget om ansettelse av vaktmester på heltid tiltres ikke.

Khader Azar har følgende forslag

**C) Oppsetting av ladestasjoner for Elbiler.**

Jeg ønsker at styret og generalforsamling tar opp emne om å sett opp lade stasjoner for elbil i vårt sameie. Å få opp lade stasjoner er såpass viktig og en nødvendighet for at våres andelseiere skal kunne skaffe seg en elbil. Her må man tenke miljø og utslipp i våre fellesområder der elbiler har null utgifter.

**Styrets kommentar og anbefaling:**

Styret har arbeidet med denne saken, og sendt ut spørreskjema til beboerne.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler at det etableres ladestasjoner for el-bil på bakgrunn av resultatet fra spørreundersøkelsen.

**D) Økning av låneopptak.**

Generalforsamlingen i 2013 vedtok å gjennomføre oppgradering av lekeklassene, etablere ny avfalsløsning, samt skifte ut vinduer i inngangsside/kjøkkenside samt stuevinduer og balkongdører. Dette var totalt estimert til ca kr 10 950 000.

Etter at alle tilbud vedrørende prosjektene er innhentet, mener styret det er behov for å øke lånerammen med kr 2 050 000, til totalt kr 13 000 000.

**Forslag til vedtak:** *Generalforsamlingen vedtar å øke låneopptak og styret gis fullmakt til å oppta et lån oppad til kr 13 000 000.*

## Orientering om borettslagets drift.

### Styret kan kontaktes på:

- e-post: [ovreveitvet@styrommet.net](mailto:ovreveitvet@styrommet.net) ,
- styrets postkasse: **Veitvetstubben 6A**,
- Øvre Veitvet Borettslag. 5658  
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
PB. 6668 St.Olavs plass 0129 Oslo.

### Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester Laffens Drift og Vedlikehold ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget.

Vaktmester kan også kontaktes på telefon **918 70 872** og [post@laffens.no](mailto:post@laffens.no)

### Parkering

Borettslaget disponerer et antall parkeringsplasser samt noen garasjer som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdør og skilt til ringeklokke kan bestilles hos styret

Postkasse skilt må skaffes på egen initiativ for eksempel hos Jernia på Linderud senter.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i hver blokk og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Polletter fås kjøpt hos styret på torsdager mellom kl. 18:00 og 19:00 i styrommet Veitvetstubben 5.

### Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Skjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer **77530094**. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også 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 22 86 59 00, eller e-post: [forsikring@obos.no](mailto: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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe 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.

## **Brannslukkere og røykvarslere**

Styret minner andelseiere om at brannslukningsapparatene ikke er frostsikre og kan derfor ikke oppbevares på balkongen. Brannslukkerne må ha slange montert, mangler du slange kan du ta kontakt med styret. Brannslukkerne skal stå lett tilgjengelig inne i leiligheten. Minimum to røykvarslere skal være montert i alle leilighetene. Røykvarslerne skal være plassert i taket og 0,5 m fra vegg. Disse skal være plassert i gang og hovedsoverom. Beboere må selv påse at batteriene skiftes årlig og at apparatene er operative.

Husk å sjekke jevnlig at røykvarsler fungerer og bytt batteri en gang i året.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Eier og/eller bruker av den enkelte leilighet har ansvaret for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **Telefoni / bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no)

## **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med Get en rabattavtale for alle andelseiere i OBOS-forvaltede boligselskaper på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre leiligheter og kan i verste fall skade anlegget.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har inngått en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

**Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2012 - 2013      Renovert garasjene, nye garasjedører med automatisk port-åpner.
- 2011              Vinduene kjøkkensiden ble malt på utsiden.
- 1999 - 2000      Fasade, Tak og Balkong rehabilitering. De fasader som ikke ble oppusset/isolert i 1988 ble nå rehabilitert.  
Alle takene ble rehabilitert.  
Det ble satt opp nye balkonger.
- 1987 - 1988      Fasade og inngangspartier rehabilitert.  
Kjøkkenfasaden rehabilitert med isolasjon og forblendingsstein, samtidig ble inngangspartiet fornyet og alle oppganger pusset opp.