

Til andelseierne i Øvre Veitvet Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Øvre Veitvet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Øvre Veitvet Borettslag
avholdes mandag 9. mai 2016 kl. 18:00 i aulaen på Linderud skole,
Statsråd Mathiesens vei 27**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra Torbjørn Bø

- A) Styret får i oppgave å utrede etablering av 5-10 gjesteparkeringsplasser innenfor borettslagets eiendom. Se vedlegg side 23

Forslag fra Gulsum og Saban Acet

- B) Det blir kjøpt opp enten enkle ensfargede hvite eller beige gardiner til alle oppganger slik at det ser litt lysere ut (evt. mer belysning) og at det skal være forbudt å henge ting i oppgangene nå som det er pusset opp. Se vedlegg side 23

- C) I bakgården på T-banens side utenfor 6 D er det et stort tre som dekker hele utsikten, vi forslår at dette treet blir fjernet. Både for allergiske grunner og slik at vi får utsikten tilbake som kan gi økning av verdi ved salg. Se vedlegg side 23

Forslag fra Helge Kraby

- D) Det velges en arbeidsgruppe som i samarbeid med Styret i løpet av 2016 undersøker hvor mange beboere som har behov for å oppgradere badet, og hvilket tidsperspektiv den enkelte har. Se vedlegg side 24

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 05.04.2016
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen/s/

Erik Stenrud/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

Unni Nielsen/s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode Jenssen	Veitvetstubben 8 A
Nestleder	Erik Stenrud	Veitvetstubben 6 B
Styremedlem	Karin Eikebø	Veitvetstubben 4 C
Styremedlem	Knut-Henrik Johansen	Veitvetstubben 5
Styremedlem	Unni Nielsen	Veitvetstubben 2 A
Varamedlem	Knut Arvid Andersen	Veitvetstubben 6 C
Varamedlem	Tove Andresen	Veitvetveien 7 B
Varamedlem	Jan Hallangen	Veitvetstubben 1 D

Valgkomiteen

Mona Bævre	Veitvetstubben 10 A
John Asle Ormset	Veitvetstubben 1 E
Wenche Sørhagen	Veitvetstubben 8 A

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 Øvre Veitvet Borettslag

Borettslaget består av 225 andelsleiligheter.

Øvre Veitvet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948740184, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Veitvetstubben 1-8

Veitvetstubben 10

Veitvetveien 7 A-C

Gårds- og bruksnummer: 89 / 24

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.

Øvre Veitvet 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 PWC.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 21 styremøter i perioden 2015, samt over 30 særmøter og behandlet mer enn 200 saker.

Utført vedlikehold/oppgradering

- Oppgradert flere blomsterbed
- Satt opp nye søppelkasser
- Reparert trappeneser i alle oppganger
- Malt alle oppganger samt byttet støydempende himlingsplater
- Limt løse balkongglass
- Byttet alle utelamper til nye energibesparende LED-lamper
- Pusset opp fellesvaskeriet i Veitvetstubben 8/10
- Byttet ut lampene over postkassene i oppgangene
- Inngått avtale med Norsk Brannvern AS om kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater i leilighetene og fellesområdet
- Gjennomført service av alle garasjeportene
- Kjøpt inn flere nye vaskemaskiner og tørketromler til fellesvaskerier
- Opprydning av sykkelboder og kjellergang

Vi har hatt komprimatorbil i 2015 og vil fortsette med dette tilbudet. Vaktmester har fjernet hensatt avfall fra fellesarealet. Dette medfører ekstrakostnader for borettslaget. Styret henstiller alle andelseiere om å ikke hensette avfall og gjenstander i fellesarealer.

Vi minner om at avfall også kan kastes på Haraldrud gjenbruksstasjon og at alle el-forretninger er pliktige å ta imot defekte el-artikler. Det er også et returpunkt for farlig avfall ved bensinstasjonen på Linderud.

Vaktmestertjenester

Styret har avtale om vaktmestertjenester med Laffens drift- og vedlikehold. Avtalen er pålydende 22,5 timer pr. uke. Vaktmester skal arbeide i borettslaget en fast dag pr. uke. Vaktmester kontaktes på telefon 918 70 872 og 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.

Brannslukkere og røykvarslere

Brannslukkerne tåler ikke frost og må oppbevares inne i leiligheten. Brannslukkerne må ha slange montert, mangler du slange kan du ta kontakt med styret. Brannslukkerne skal stå lett tilgjengelig. 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 hoved soverom. Beboer må selv påse at batteriene skiftes årlig og at apparatene er operative. Borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern AS. Avtalen innebærer årlig kontroll av røykvarslere og brannsluknings -apparat i alle leilighetene og fellesområdene, samt gi råd til beboere ved behov. De skiftet også batterier i røykvarslerne i leilighetene og fellesområdene.

Gjennomførte prosjekter 2015

Søppelkasser

Etter innspill fra beboere har styret gått til innkjøp av nye tidsriktige søppelkasser, og plassert ut i borettslaget.

Blomsterbed og grøntarealet

Borettslaget har en 3-årig avtale med Tronslien AS for vedlikehold av grøntarealene. Tronslien AS har fjernet døde busker/blomster og erstattet disse med nye og friske. Vi har i tillegg oppgradert fire store blomsterbed inkludert ny kantstein ved Veitvetstubben 3/5, 4B/4C, 8A/8B og 10B/10C. Eventuelle oppgraderinger ved Veitvetveien 7 vil bli vurdert når Oslo Kommune har avsluttet sitt prosjekt om opprusting av Veitvetveien som miljøgate.

Oppussing av oppgangene

Borettslaget har engasjert Regnbuen Malermesterbedrift AS til å male oppgangene og bytte ut himlingsplater. Skader på vegg samt trappeneser blir også reparert. Nye oppslagstavler er satt opp.

Oppussing av fellesvaskeri i Veitvetstubben 8/10

Fellesvaskeriet i Veitvetstubben 8/10 var i veldig dårlig forfatning, og trengte sårt en kraftig oppgradering. Vegg til det ene tørkerommet ble fjernet, og gulvet ble avrettet. I tillegg ble vegger, gulv og tak malt. Vi har også gått til innkjøp av ny reservasjonstavle. Arbeidet er i hovedsak utført av Laffens drift- og vedlikehold, uten at det medførte store kostnader for borettslaget.

Pågående prosjekter 2016:

Maling av trevegg og tak på balkonger

Regnbuen Malermesterbedrift AS tar hånd om malearbeidet på trevegg og tak på balkongene. I fjerde etasje males kun treveggen da taket består av vedlikeholdsfrie plater. Arbeidet er planlagt utført innen sommeren 2016.

Forprosjekt soil- og hovedvannrør

Styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt vedrørende tilstandsvurdering av soil- og hovedvannrør. Forprosjektet kommer også til å innebefatte alternative løsninger hvis vi må sette i gang med utbedring i nær fremtid.

Ladestasjoner for EI- biler

Styret har satt i gang med arbeidet for å etablere fire ladestasjoner i henhold til generalforsamlingsvedtak. Vi har i tillegg tatt kontakt med kommunen med innspill om etablering av offentlige ladestasjoner langs Veitvetstubben.

Vedlikeholdsplan

OBOS har utarbeidet en vedlikeholdsplan på oppdrag fra styret.

Aktuelle vedlikeholdsarbeider for årene fremover

- Universell og aldersvennlig utforming av inngangsparti
- Pusse opp inngangsparti (utvendig)
- Drenering av grunnen rundt blokkene
- Felles strømkurser
- Ledningsnett i fellesarealer
- Belysning i fellesarealer i kjellerne
- Oppgradering til 40 amper hovedsikringer til leilighetene
- Oppussing av vaskeriene
- Maling av kjellergulv og vegger i sykkelboder
- Soilrør og vannledninger (kan medføre rehabilitering av bad)
- Rensing av ventilasjonskanaler

Festeavgiften

Årlig festeavgift er kr 263 172.

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 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 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 2015 var til sammen kr 10 036 576,-.

Dette er kr 10 576,- høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av kr 41 800,- i vaskeriinntekter, utbetalt rabatt på avfallscontainer kr 21 800,-. Diverse viderefakturering av utlegg, samt kr 1 000,- i tomteleie for parkering Veitvetveien 1-5 SE.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 7 018 104,-.

Dette er kr 1 666 979,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at prosjektet med oppussing/maling av oppgangene som var budsjettet ikke startet opp før i 2016. Derimot påløp det noe kostnader til oppfølging av uteområdene samt avfallsbrønner som ikke var budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 516 196,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 4 565 274,- 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing/maling av oppgangene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 35 751,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Veitvet Borettslag.

Lån

Øvre Veitvet Borettslag har fire annuitetslån, ett i Husbanken dette lånet har fastrente frem til 2021 og tre lån gjennom OBOS Banken, hvorav to er i Eika Boligkreditt AS alle disse lånene har flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 05.04.2016
Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Frode Jenssen/s/

Erik Stenrud/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

Unni Nielsen/s/

Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 516 196. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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 regnskapsestimaterne 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 2015, 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 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 anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 12. april 2016

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 119 801	2 727 684	5 119 801	4 565 274
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 516 196	-9 090 265	-419 007	-243 870
Tilbakeføring av avskrivning	14	57 347	27 678	0	25 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-276 917	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	13 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 851 153	-1 545 296	-1 792 000	-2 063 430
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-554 527	2 392 117	-2 211 007	-2 282 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 565 274	5 119 801	2 908 794	2 282 974
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		6 169 123	8 533 509		
Kortsiktig gjeld		-1 603 849	-3 413 708		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 565 274	5 119 801		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 967 448	9 021 448	9 986 000	9 986 000
Vaskeri			47 700		
Andre inntekter	3	69 128	417 073	40 000	48 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 036 576	9 486 221	10 026 000	10 034 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 479	-121 710	-28 200	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-200 000	-220 000
Avskrivninger	14	-57 347	-27 678	0	-25 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 750	-7 800	-8 100
Forretningsførerhonorar		-190 275	-186 880	-193 150	-195 050
Konsulenthonorar	7	-25 855	-18 427	-75 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-2 141 638	-12 597 544	-3 992 000	-3 835 000
Forsikringer		-596 749	-553 157	-591 877	-632 500
Festeavgift		-260 291	-260 291	-261 000	-261 000
Kommunale avgifter	9	-1 273 636	-1 087 072	-1 289 580	-1 293 500
Energi/fyring		-82 353	-94 191	-105 000	-93 000
Kabel-/TV-anlegg		-653 428	-699 523	-715 000	-698 100
Andre driftskostnader	10	-1 466 177	-1 321 107	-1 215 900	-1 403 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 018 104	-17 175 331	-8 674 507	-8 720 870
DRIFTSRESULTAT		3 018 472	-7 689 110	1 351 493	1 313 130
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	150 105	153 687	27 500	11 000
Finanskostnader	12	-1 652 381	-1 554 842	-1 798 000	-1 568 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 502 276	-1 401 155	-1 770 500	-1 557 000
ÅRSRESULTAT		1 516 196	-9 090 265	-419 007	-243 870
Overføringer:					
Udekket tap			9 090 265		
Reduksjon udekket tap		1 516 196			

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 322 120	7 322 120
Tomt		325 000	325 000
Andre varige driftsmidler	14	321 354	101 784
SUM ANLEGGSMIDLER		7 968 474	7 748 904
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 901	39 957
Kundefordringer		9 050	18 293
Kortsiktige fordringer	15	38 160	603 360
Driftskonto OBOS-banken		1 634 957	2 007 141
Skattetrekk OBOS-banken		176	0
Sparekonto OBOS-banken		4 435 879	5 864 758
SUM OMLØPSMIDLER		6 169 123	8 533 509
SUM EIENDELER		14 137 598	16 282 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	16	-40 661 044	-42 177 241
SUM EGENKAPITAL		-40 638 644	-42 154 841

	Note	2015	2014
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	46 427 552	48 278 705
Borettsinnskudd	18	1 173 760	1 173 760
Annen langsiktig gjeld	19	5 571 081	5 571 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		53 172 393	55 023 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		281 891	255 936
Leverandørgjeld		309 815	2 163 182
Skyldig til offentlige myndigheter	20	307	0
Påløpte renter		459 667	478 181
Påløpte avdrag		551 744	516 409
Annen kortsiktig gjeld	21	424	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 603 849	3 413 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 137 598	16 282 413
Pantstillelse	22	59 229 481	59 229 481
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2016,
STYRET I ØVRE VEITVET BORETTSLAG

Frode Jenssen/s/

Karin Eikebø/s/

Knut-Henrik Johansen/s/

Unni Nielsen/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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 381 120
Parkeringsleie	105 000
Garasjeleie	414 000
Framleietillegg	83 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 983 748

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 300
Garasjeleie	-15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 967 448

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	41 800
Diverse Viderefakturering (kr 21 800 er rabatt på avfalscontainer)	24 189
Korrigeringer på reskontro	379
Salg av nøkler	1 760
Tomteleie parkering, Veitvetveien 1-5 SE	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	69 128

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-2 310
Ordinær lønn	-5 579
Påløpte feriepenger	-424
Arbeidsgiveravgift	-34 166
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 479

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 2014/2015, og er på kr 220 000

I tillegg har styret fått dekket styreseminar for kr 23 839 og mat for kr 14 743, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 800
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 055
SUM KONSULENTHONORAR	-25 855

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	49 800
Tronslien AS, uteområde og avfallsbrønner	-330 888
DVS Entreprenør AS, utskifting viduer/balkongdører	-790 064
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 071 152
Drift/vedlikehold bygninger	-353 165
Drift/vedlikehold VVS	-124 572
Drift/vedlikehold elektro	-135 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 629
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 800
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 036
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-111 333
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 245
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-8 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 141 638

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-791 618
Feieavgift	-28 308
Renovasjonsavgift	-453 711
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 273 636

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 271
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-81 039
Driftsmateriell	-9 244
Lyspærer og sikringer	-8 508
Vaktmestertjenester	-800 688
Vakthold	-24 730
Renhold ved firmaer	-330 976
Snørydding/strøing	-106 224
Andre fremmede tjenester	-1 916
Trykksaker	-2 563
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-38 582
Andre kontorkostnader	-8 860
Telefon/bredbånd	-14 000
Telefon, annet	-872
Porto	-10 562
Bankgebyr	-4 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 466 177

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 121
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 940
Renter av for sent innbetalte kundefordring	233
Utbytte Gjensidige	71 766
SUM FINANSINNTEKTER	150 105

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter lån EIKA Boligkreditt	-36 509
Renter lån 2 EIKA Boligkreditt	-140 891
Renter lån HUSBANKEN	-1 103 043
Renter lån OBOS-banken	-366 421
Gebyr lån EIKA Boligkreditt	-550
Gebyr lån 2 EIKA Boligkreditt	-600
Gebyr lån HUSBANKEN	-60
Gebyr lån OBOS-banken	-600
Andre rentekostnader	-3 707
SUM FINANSKOSTNADER	-1 652 381

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	7 322 120
SUM BYGNINGER	7 322 120

Gnr.89/bnr.24

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

Borettslag eier tjenesteleilighet nr. 130.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2011

Kostpris 23 539

Avskrevet tidligere -11 770

Avskrevet i år -3 363

8 406

Snøfreser

Tilgang 2009 30 310

Avskrevet tidligere -21 650

Avskrevet i år -4 330

4 330

Tørketrommel

Tilgang 2012

Kostpris 99 889

Avskrevet tidligere -35 677

Avskrevet i år -14 271

49 941

Vaskemaskin

Tilgang 2011

Kostpris 40 000

Avskrevet tidligere -22 856

Avskrevet i år -5 714

11 430

Vaskemaskin 2

Tilgang 2015

Kostpris 217 217

Avskrevet i år -23 273

193 944

Tørketrommel 2

Tilgang 2015

Kostpris 59 700

Avskrevet i år -6 396

53 304

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**321 354****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-57 347****NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerings som innbetalt i 2016 27 887

Tomteleie parkering for 2015 1 000

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016) 9 274

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER**38 160**

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.15: 2,40%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2013	-1 565 721	
Nedbetalt tidligere	218 850	
Nedbetalt i år	137 835	
		-1 209 036

EIKA Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.15: 2,40%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2013	-5 300 000	
Nedbetalt tidligere	234 840	
Nedbetalt i år	215 942	
		-4 849 218

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	8 623 327	
Nedbetalt i år	1 274 112	
		-27 592 562

OBOS-lån rehabilitering, annuitetslån, avdragsfritt til og med 30/05-2015

Renter 31.12.15: 2,4%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2014	-13 000 000	
Nedbetalt i år	223 264	
		-12 776 736

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-46 427 552****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

224 andeler à 5 240	-1 173 760
---------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD**-1 173 760**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-5 571 081
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 571 081

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-176
Skyldig arbeidsgiveravgift	-131
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-307

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-424
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-424

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 173 760
Pantelån	46 427 552
Påløpte avdrag	551 744
TOTALT	48 153 056

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 322 120
Tomt	325 000
TOTALT	7 647 120

Vedlegg innkomne saker

Forslag fra Torbjørn Bø

- A)** Etter den omfattende oppussingen av uteområdene i borettslaget er det på tide å få laget i stand parkeringsplasser for besøkende. Det er nok av arealer å ta av, og det vil ikke koste mye.

Forslag til vedtak: Styret får i oppgave å utrede etablering av 5-10 gjesteparkeringsplasser innenfor borettslagets eiendom.

Styrets innstilling:

Pr. i dag er det venteliste på parkeringsplasser. Faste plasser bør prioriteres fremfor gjesteparkering, men styret ser ikke hvor det kan etableres nye parkeringsplasser uten å ta av vårt flotte grøntareal. Ref. forslag fra styret i 2013 om å lage flere parkeringsplasser. Forslaget ble den gang nedstemt grunnet at man ikke ønsket mer trafikk inne i boområdet. Videre ser styret utfordringer med håndhevelse av gjesteparkeringsplasser, siden faste beboere ikke kan benytte disse plassene.

Styret anbefaler at forslaget ikke tiltres.

Forslag fra Gulsum og Saban Acet

- B)** Nå som vi har fått pusset opp oppgangene og malt med grå farge er det blitt svært mørkt i oppgangene særlig nå som det ikke er så mye lys ute. Det blir også lite nytt og moderne ut når beboere lager hull i veggene på oppgangen for å henge personlige malerier eller bilder.

Forslag til vedtak: Det blir kjøpt opp enten enkle ensfargede hvite eller beige gardiner til alle oppganger slik at det ser litt lysere ut (evt. mer belysning) og at det skal være forbudt å henge ting i oppgangene nå som det er pusset opp.

Styrets innstilling:

I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å henge opp ting i trappeoppgangene, f.eks. gardiner, bilder, blomster. Styret ønsker disse reglene uendret grunnet fare ved brann, samt av estetiske årsaker. Gardiner og persiener er også med på å begrense tilgangen til lys utenfra.

Styret anbefaler at forslaget ikke tiltres.

- C)** I bakgården på T-banens side utenfor 6D er det et stort tre som har blitt så høyt og kraftig at det dekker hele utsikten man ser bare grønt når det blir varmere tider. Og det blir ekstra slitsomt med astma/pollen plaget mann i huset som nesten ikke klarer å sove om våren pga. treet utenfor soverommet. (mener det er et bjørk tre)

Forslag til vedtak: Dette treet blir fjernet. Både for allergiske grunner og slik at vi får utsikten tilbake som kan gi økning av verdi ved salg situasjoner i nabolaget.

Styrets innstilling:

Alle trær i borettslaget ble vurdert i forbindelse med oppgradering av uteområdet. Noen trær ble fjernet, andre ble det ikke. Arkitekten og anleggsgartneren anbefalte at det nevnte treet skulle bli værende for å skape et helhetlig inntrykk.

Styret anbefaler at forslaget ikke tiltres.

Forslag fra Helge Kraby

- D)** Siden vi antar at det er flere enn oss som kan ha behov for å oppgradere badet, har vi følgende forslag til Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Det velges en arbeidsgruppe som i samarbeid med Styret i løpet av 2016 undersøker hvor mange beboere som har behov for å oppgradere badet, og hvilket tidsperspektiv den enkelte har. Videre undersøker Styret/arbeidsgruppen hva som på kort og litt lenger sikt vil være nødvendig eller tilrådelig å gjøre når det gjelder utskiftning av stigeledning vann/avløp i Borettslaget. Det sendes ut informasjon om dette til alle beboere innen november 2016, og de beboerne som ønsker å være med på en felles oppgradering av badet, melder seg via et egnet skjema. Styret/arbeidsgruppen går deretter ut med anbud for å finne egnede leverandører og deres tilbud. Deretter informeres de aktuelle beboerne slik at endelig vedtak kan tas.

Styrets innstilling:

Styret har satt i gang et forprosjekt sammen med OBOS Prosjekt for å vurdere tilstanden av rørene i borettslaget. Endelig rapport vil være retningsgivende før beslutning kan gjøres. Rapporten er forventet ferdigstilt innen juni. Hvis det viser seg at oppussing av bad ikke er nødvendig for å gjennomføre rehabilitering av rør, kan det nedsettes en arbeidsgruppe for felles anbud for oppussing av bad i privat regi.

Styrets innstilling vil på nåværende grunnlag være at forslaget ikke tiltres.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:****Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Frode Jenssen

Erik Stenrud

Karin Eikebø

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

I valgkomiteen for Øvre Veitvet Borettslag

Mona Bævre

John Asle Ormset

Wenche Sørhagen

Orientering om borettslagets drift

Styret kan kontaktes på:

- E-post: ovreveitvet@styreverrommet.net ,
- Styrets postkasse: **Veitvetstubben 6A**,
- Øvre Veitvet Borettslag. 5658
V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB. 6668 St. Olavs plass 0129 Oslo.

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.

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

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 styreverrommet 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
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.

Brannslukkere og røykvarslere

Brannslukkerne tåler ikke frost og må oppbevares inne i leiligheten. Brannslukkerne må ha slange montert, mangler du slange kan du ta kontakt med styret. Brannslukkerne skal stå lett tilgjengelig. 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. Beboer må selv påse at batteriene skiftes årlig og at apparatene er operative. Borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern AS. Avtalen innebærer årlig kontroll av røykvarslere og brannsluknings -apparat i alle leilighetene og fellesområdene, samt gi råd til beboere ved behov. De skiftet også batterier i røykvarslerne i leilighetene og fellesområdene.

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.

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.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2014 Utskifting av vinduer og balkongdører
- 2014 Utskifting av vinduer på inngangsside/kjøkken
- 2014 Etablering av nye avfallsbrønner
- 2014 Oppgradering av utearealer og lekeområdene
- 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.