

Til andelseierne i Etterstad Vest Borettslag

**Velkommen til generalforsamling,
onsdag 10. mai 2017 kl. 18.00 i
Auditoriet, Etterstad videregående skole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Etterstad Vest 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 Etterstad Vest Borettslag
Avholdes onsdag 10. mai 2017 kl. 18.00 i Auditoriet, Etterstad videregående skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbygging av loft
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.03.2017

Styret i Etterstad Vest Borettslag

Knud Therkildsen /s/ Anne C Eriksen /s/
Lin Katrine Hauglund /s/ Pia Langseth /s/ Camilla Tveter /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Nestleder	Anne C Eriksen	Biskop Jens Nilssøns Gt 22A
Styremedlem	Lin Katrine Hauglund	Biskop Jens Nilssøns Gt 16A
Styremedlem	Pia Langseth	Olaf Bulls Vei 16
Styremedlem	Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns Gt 16C
Varamedlem	Katrine Klungland Harder	Biskop Jens Nilssøns Gt 16A
Varamedlem	Merethe Johansen	Etterstadsletta 93
Varamedlem	Morten Ruteig	Biskop Jens Nilssøns Gt 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knud Therkildsen

Etterstadsletta 95 B

Varadelegert

Anne C Eriksen

Biskop Jens Nilssøns Gt 22A

Valgkomiteen

Najibullah Andarabi

Sven Ekholt

Mei Ying Ng

Biskop Jens Nilssøns Gt 28

Mauritz Hansens Gate 6 1

Biskop Jens Nilssøns Gt 14

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Etterstad Vest Borettslag

Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Biskop J Nilssøns Gt 14-28
Etterstadsletta 91-99

Gårds- og bruksnummer:
237 19

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten, kjøpt i 1986 er på 33 950 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.

Etterstad Vest Borettslag har en ansatt vaktmester.
Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2016

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 10 361 149.
Andre inntekter: se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 9 926 571.
Dette er kr 859 929 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at rehabilitering av luftepiper ble utsatt til 2017.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 62 532 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3 669 906 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til større vedlikehold som omfatter luftepiper, garasjeanlegg, uteområdet og bunnledninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 74 885. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Vest Borettslag.

Lån

Borettslaget har et annuitetslån i Eika Boligkreditt med rente på 2,25 %.

Lånet ble tatt opp i 2011 og har en løpetid på 25 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningeførerhonoraret økte med kr 5 589 for 2017.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 15.03.2017

Styret i Etterstad Vest Borettslag

Knud Therkildsen /s/ Anne C Eriksen /s/
Lin Katrine Hauglund /s/ Pia Langseth /s/ Camilla Tveter /s/

Til Generalforsamlingen i Etterstad Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Etterstad Vest Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 62 532. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om 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, 21. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

99 ETTERSTAD VEST BORETTSLAG

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 023 633	5 076 141	6 023 633	3 669 906
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-62 532	1 636 126	-1 049 500	-263 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	82 700	82 700	0	80 000
Økning annen langsiktig gjeld		16 400	70 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-912 665	-841 334	-905 338	-936 000
Red. annen langs. gjeld		-14 000	0	0	0
Utlån langsiktig fordring		-2 127 989	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		664 359	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 353 727	947 492	-1 954 838	-1 119 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 669 906	6 023 633	4 068 795	2 550 906
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 842 322	6 393 500		
Kortsiktig gjeld		-1 172 416	-369 868		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 669 906	6 023 633		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 253 928	10 224 551	10 246 000	10 246 000
Antenneanlegg		24 924	24 324	24 000	25 000
Andre inntekter	3	82 297	47 531	36 000	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 361 149	10 296 407	10 306 000	10 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-635 775	-600 751	-694 000	-667 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-353 000
Avskrivninger	15	-82 700	-82 700	0	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 625	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-223 550	-217 040	-224 000	-229 000
Konsulenthonorar	7	-44 406	-7 958	-34 000	-34 000
Kontingenter		-51 000	-51 000	-51 000	-51 000
Drift og vedlikehold	8	-3 733 753	-2 387 312	-4 290 500	-3 641 000
Forsikringer		-372 687	-345 432	-375 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-1 284 686	-1 269 146	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring	10	-1 974 700	-1 627 502	-2 100 000	-1 900 000
Kabel-/TV-anlegg		-482 716	-472 446	-500 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-731 722	-686 222	-909 500	-940 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 926 571	-8 056 133	-10 786 500	-10 119 000
DRIFTSRESULTAT		434 578	2 240 274	-480 500	217 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	42 024	84 053	32 000	32 000
Finanskostnader	13	-539 134	-688 201	-601 000	-512 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-497 110	-604 148	-569 000	-480 000
ÅRSRESULTAT		-62 532	1 636 126	-1 049 500	-263 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			1 636 126		
Fra opptjent egenkapital		62 532			

BALANSE			
	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	15	182 628	265 328
Aksjer og andeler	16	10 240	10 240
Langsiktige fordringer	17	1 463 630	0
SUM ANLEGGSMIDLER		37 739 526	36 358 596
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		120 027	120 027
Kundefordringer		509 285	1
Kortsiktige fordringer	18	2 360	2 293
Driftskonto OBOS-banken		1 193 454	390 539
Driftskonto OBOS-banken II		10 013	10 002
Skattetrekkskonto OBOS-banken		18 946	22 946
Sparekonto OBOS-banken		2 988 237	5 847 692
SUM OMLØPSMIDLER		4 842 322	6 393 500
SUM EIENDELER		42 581 848	42 752 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		16 830 366	16 892 898
SUM EGENKAPITAL		16 855 866	16 918 398
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	23 130 366	24 043 031
Borettsinnskudd	20	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	21	128 400	126 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 553 566	25 463 831
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 079 668	276 212
Skyldig til offentlige myndigheter	22	39 117	43 136
Annen kortsiktig gjeld	23	53 631	50 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 172 416	369 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 581 848	42 752 096

Pantstillelse	24	28 339 100	28 339 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2017,
STYRET I ETTERSTAD VEST BORETTSLAG

Knud Therkildsen /s/ Anne C Eriksen /s/
Lin Katrine Hauglund /s/ Pia Langseth /s/ Camilla Tveter /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 676 500
Parkeringsleie	91 501
Garasjeleie	64 800
Framleietillegg	96 840
Utskiftning dører/vinduer	9 600
Trappevask	307 200
Strøm/lys	8 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 255 366

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-1 438
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 253 928

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	48 173
Fakturert for knust glassrute	3 148
Salg av nøkler	11 250
Fakturert for 7 reklameoppslag	17 500
Strøm el-bilplass	2 226
SUM ANDRE INNTEKTER	82 297

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-431 446
Overtid	-10 724
Annen lønn, ikke feriepenger	-700
Påløpte feriepenger	-53 410
Arbeidsgiveravgift	-114 820
Pensjonskostnader	-9 582
AFP-pensjon	-7 179
Yrkesskadeforsikring	-2 127
Bedriftshelsetjeneste	-2 293
Arbeidsklær	-3 493
SUM PERSONALKOSTNADER	-635 775

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr. 300.000.-

I tillegg har styret fått dekket diverse bevertning/julemat o.l. for kr. 5 483.-, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 8.875.-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-15 079
OBOS Prosjekt AS	-2 990
Vaktmestersamarbeid Etterstad 2016	-26 337
SUM KONSULENTHONORAR	-44 406

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vei lys avtaler-Oslo Kommune	-9 600
Elektro Sivert Installasjon AS - Utskifting av belysning prosjekt	-1 181 031
TT Teknikk - Rørfornyning prosjekt	-1 946 688

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-3 137 319**

Drift/vedlikehold bygninger	-176 368
Drift/vedlikehold VVS	-52 190
Drift/vedlikehold elektro	-55 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-228 706
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 304
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-2 020

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-3 733 753**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-797 615
Renovasjonsavgift	-487 071

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-1 284 686**

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 597
Fjernvarme	-1 874 102

SUM ENERGI / FYRING **-1 974 700**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 742
Container	-56 662
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 375
Diverse leiekostnader/leasing	-5 614
Verktøy og redskaper	-256
Telefon-/kontormaskiner	-6 754
Driftsmateriell	-33 726
Lyspærer og sikringer	-9 721
Diverse utstyr	-513
Renhold ved firmaer	-480 081
Andre fremmede tjenester	-3 038
Kontor- og datarekvisita	-17 941
Kopieringsmaterieill	-801
Trykksaker	-11 157
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500

Andre kostnader tillitsvalgte	-5 483
Andre kontorkostnader	-1 220
Telefon, annet	-14 277
Porto	-12 513
Drivstoff biler, maskiner osv.	-70
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 610
Bank- og kortgebyr	-1 438
Velferdskostnader	-27 231
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-731 722

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 375
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 545
Andre renteinntekter	104
SUM FINANSINNTEKTER	42 024

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Eika Boligkreditt AS - renter	-538 534
Eika Boligkreditt AS - gebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-539 134

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	11 451 800
Oppskrevet 1972	1 084 845
Tilgang 1994	21 125 210
SUM BYGNINGER	33 661 855

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.19

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2003	82 927	
Avskrevet tidligere	-82 926	1
Plenklipper		
Tilgang 2003	227 147	
Avskrevet tidligere	-227 146	1

Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	
		1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2013	39 000	
Avskrevet tidligere	-10 075	
Avskrevet i år	-3 900	
		25 025
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 000	
Avskrevet tidligere	-551 600	
Avskrevet i år	-78 800	
		157 600
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		182 628
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-82 700

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 256 Pålydende: kr. 40.- Balanseført verdi: 10.240.-

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV As, eier borettslaget nå 2560 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV As er på kr. 622.800.-

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån for nye dører / vinduer	1 463 630
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 463 630

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	
Abonnement Bedriftshelsetjeneste 2017	2 350
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 360

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 956 970	
Nedbetalt i år	912 665	
		-23 130 365
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-23 130 365

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957		-1 294 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-1 294 800

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-126 000
Depositum lokaler (dekklager)		-2 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-128 400

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-18 946
Skyldig arbeidsgiveravgift		-20 171
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-39 117

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-53 410
Fakturaagebyr		-221
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-53 631

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 294 800
Pantelån		23 130 366
TOTALT		24 425 166

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger		33 661 855
Tomt		2 421 173
TOTALT		36 083 028

Åpning for utbygging av loft

Petter Haugneland foreslår å åpne for at andelseiere i 4. etasje kan kjøpe ut råloft over egen leilighet for utbygging.

En åpning for utbygging vil kunne gi gode ekstrainntekter og redusert behov for økt husleie. Samtidig vil eiendommen bli mer attraktiv med flere valgmuligheter i forhold til størrelser på leiligheter. Erfaringsmessig har mange i området ønske om å bli boende, men eksisterende leiligheter er for små for mange barnefamilier. Etterstad Vest kan dermed tiltrekke seg en mer variert beboergruppe som vil forbedre bomiljøet og øke verdien på eiendommen.

Etterstad Nord har allerede gjennomført tilsvarende åpning med gode resultater, ifølge styreleder. Hittil er det fire andelseiere som har benyttet seg av utbyggingsmulighet. I mai 2013 ble verdien på råloftet taksert til 10.000 kroner per m² bruksareal. Mer om utbygging og detaljerte sakspapirer fra Etterstad Nord: <http://www.etterstadnord.no/loft.php>

Prosjektering av utbyggingsmulighet utføres av OBOS prosjekt eller tilsvarende. Ved salg av råloft skal prisvurdering fra takstmann på aktuelt tidspunkt legges til grunn for salgspris. Utbygger vil ta alle kostnader knyttet til utbygging og følge alle krav i bygningsforskrifter som følger utbyggingen. Utbyggingen skal foretas til minst mulig sjenanse for andre beboere. Andelseiere som har loftsbod på aktuelt loft vil få tildelt tilsvarende bod annet sted eller få utbetalt kompensasjon tilsvarende andel salgspris for råloft. Husleie for utbygde andelsleiligheter øker tilsvarende økt bruksareal.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen åpner for utbygging av loft etter forespørsel. Styret gis i oppdrag å gjennomføre salg fortløpende basert på føringene over.

Styrets innstilling:

Styret mener det er problematisk at opp til 3/4 av leilighetene mister oppbevaringsareal på loft, og innstiller på å forkaste forslaget.

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

Lin Katrine Hauglund	Biskop Jens Nilssøns gate 16 A
Egor Reiersen	Etterstadsletta 95 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Anne C Eriksen	Biskop Jens Nilssøns gate 22 A
Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gate 16 C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Beate Kathrine Berge	Biskop Jens Nilssøns gate 24
2. Najibullah Andarabi	Biskop Jens Nilssøns gate 28
3. Torill Johnsen	Etterstadsletta 93

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
------------------	----------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne C Eriksen	Biskop Jens Nilssøns gate 22 A
----------------	--------------------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sven Ekholt	Mauritz Hansens Gate 61
-------------	-------------------------

I valgkomiteen for Etterstad Vest Borettslag

Najibullah Andarabi
Mei Ying Ng

Orientering om borettslagets drift

Styret har i 2016 avholdt 21 styremøter, 6 arbeidsmøter, informasjonsmøte om rehabilitering av bunnledninger (første runde) og en del forhandlingsmøter med entreprenører om videre vedlikehold. Styret har gjort mye grunnarbeid, og dermed spart borettslaget for kostnader, blant annet med vindusprosjektet og rehabilitering av bunnledningene.

Styret har behandlet 154 saker. Det er solgt 28 leiligheter i borettslaget og fordelt 16 p-plasser og 4 garasjer.

Klager.

De fleste klager styret har mottatt handler om støy, både om festing utover natten og ved støyende oppussing utenom tillatte tider.

Vi henstiller til alle i borettslaget om å følge husordensreglene. Prøv å unngå støyende arbeide i helgen, spesielt oppussing, husk at det er dårlig lydisolert i blokkene våre. Ta hensyn til naboene dine.

Dugnad og advent.

Det er arrangert dugnad og Ruskenaksjon. 17. mai var det flaggheising og musikk av Vålerenga skolekorps.

Første søndag i advent arrangerte vi julegrantenning med fakkeltog, Vålerenga skolekorps spilte. Vi avsluttet som vanlig på grillplassen med gløgg og pepperkaker. Det var stort oppmøte. En hyggelig tradisjon.

Borettslaget inviterte beboere over 75 år til julemiddag på Neptun restaurant på Etterstad vgs. I år deltok også de 4 vaktmestrene som inngår i vaktmestersamarbeidet mellom Etterstad Sør, Etterstad Vest, Etterstad Nord og Stang/Nygård Sameie.

Rehabilitering av bad

5 års-garantien utløp i mai 2011. Styret forlenget garantitiden på varmekablene, denne forlengelsen opphørte 01.10.2014.

Vi minner om at det er viktig at strømmen til varmekablene ikke blir slått av, og man ikke legger tepper og klær på gulvet, det kan skade kablene.

Forsikringssaker.

Ingen store forsikringssaker i 2016.

Brannvern.

Det er byttet batterier i alle røykvarslere i fellesarealene.

Vaktmester.

Roger Nordlien tar seg av det daglige vedlikeholdet av bygninger og uteområdet i borettslaget.

Mobilantennen.

Er byttet til nyere utgave, samme størrelse som tidligere.

Uteområdene.

Ekstern gartner sørger for løpende vedlikehold av våre trær. Fra mai 2017 vil gartneren også ta seg av beskjæring av busker og hekker og annet vedlikehold av grøntområdene, med unntak av gressklipping.

Vi har i 2016 fått plantet 10 nye trær, de fleste som erstatning for syke trær som måtte felles.

Vi har begynt utskifting av utebord og benker, arbeidet fortsetter i 2017.

Bruksoverlating (utleie)

Vi jobber med noen saker der det ikke er søkt om godkjenning av bruksoverlating.

Styret vil informere de som har tillatelse til bruksoverlating om at reglene må overholdes.

Det er kun tillatt å bruksoverlate i 3 år etter søknad, etter 3 år må andelseier selv bo minst 1 år i leiligheten før det kan søkes om utleie igjen.

Vedlikehold.

Alle gamle rør for varmtvann i kjellerne er byttet til nye.

Vi har byttet kranene til radiatorvann.

Alle bunnledninger (avløpsrør under kjellergulv) er blitt rehabilitert vi startet med dette i august i år i blokkene BJN 14-16-18-20-22-24 og 26. Vi fortsatte med de siste blokkene Esl 91-93-95-97-99 og BJN 28 i mars 2017, alle rør er nå belagt med epoxystrømpe.

Vi har i samarbeid med Obos Prosjekt utarbeidet en overordnet vedlikeholdsplan for de neste fem år. Med utgangspunkt i prioriteringene Obos prosjekt har satt opp, gjør styret også egne fortløpende vurderinger og prioriteringer.

Vi har fast vedlikeholdsavtale med KABA som sørger for batteribytte i alle elektroniske låser.

Styret

Styret har kontor i Etterstadsletta 97. Styret kan kontaktes på telefon 990 43 348 eller på e-post styret@etterstadvest.no. Se borettslagets hjemmeside www.etterstadvest.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 Roger Nordlien ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 51 B. Vaktmesteren har mobilnr: 901 21 159 og e-post vaktmester@etterstadvest.no.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid (08.00-16.00).

Roger Nordlien er en meget pliktoppfyllende og dyktig vaktmester. Han har et nært og godt samarbeid med styret og styreleder.

Renhold

Borettslaget har avtale med Det norske Renholdsbyrå AS (DNR) om renhold av Borettslagets fellesarealer. På forespørsel fra styret ble det i 2012 inngått ny kontrakt som inkluderte krav til dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkår for de ansatte i firmaet.

Dyrehold

Det er per 31.12.15 ett godkjent hundehold i borettslaget (i 97 C).

Parkering

Borettslaget har totalt 112 parkeringsplasser, 62 av disse er faste parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. 4 av disse parkeringsplassene er for el-biler. I tillegg er det 18 garasjer.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker kan bestilles via skjema på borettslagets hjemmeside eller e-post/brev til styret.

Postkasseskilt bestilles hos Møller Undal på telefon 06866. E-postadresse: butikk.oslo@kaba.com, nettside: www.kaba.no

Callingskilt bestilles på borettslagets nettside www.etterstadvest.no, se på siden "Nyttig info". Skilt kan eventuelt bestilles direkte hos vaktmester. Callingskilt er gratis.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Vest Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Bunnledninger. Vinduer Luftepiper Lysarmatur	Byttet 250 vinduer og 35 verandadører. Byttet luftepiper på 3 blokker. Nye armaturer i alle fellesområder.
2015	Bunnledninger, asfalt, rør	Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag. Asfaltering og oppmerking. Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22 Byttet alle kraner til radiatoranlegget.
2011 - 2014	Div rehabilitering	2014 Nye brannsikre(B60) lofts- og kjellerdører. Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene. 2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslere kjeller/loft 2012 Rehabilitering av grillplassen 2011 Fasaderehabilitering alle blokker Utskifting av gamle rør Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95.
2010	Diverse	Nytt avfallssystem, tilkobling til fjernvarme, påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.
1991 - 2009	Diverse rehabilitering	1991 Skiftet EI-kjele.

		<p>1992-1994 Nye tak. 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger. 2001 Nye stigeledninger. 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon. 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene. 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget. 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører. Maling av vinduskarmer og dører. Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene). 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene. 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere.</p>
--	--	---