

Til andelseierne i Manglerudjordet Borettslag

Generalforsamlingen blir gjennomført digitalt, i tidsrommet 20. – 28. april.

Generalforsamling i år blir gjennomført digitalt, etter råd fra OBOS. Folkehelseinstituttet sier at vi, ut ifra Korona-situasjonen ikke kan og bør møte i større grupper.

Digital generalforsamling innebærer at alle andelseiere får tilsendt en invitasjon (SMS) til å logge seg inn og gå gjennom sakene med vedlegg. Man har da 8 dager (regnet fra 20. april) på å logge seg inn, stemme og signere. Hver enkelt andelseier kan gå inn når man vil i løpet av de 8 dagene å stemme. En andel med flere eiere vil kun ha en stemme, som på ordinær generalforsamling.

OBOS har videre anbefalt å behandle kun det som etter borettslagsloven må behandles (godkjenning av årsregnskap, valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite, utbetaling av styrehonorar)

Alle innmeldte saker tas på en ekstraordinær samling til høsten. Det vil da komme ny innkalling med mulighet for å melde saker på nytt.

Hilsen Styret i Manglerudjordet borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som **ikke har mulighet** til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.20

Selskapsnummer: 138 **Selskapsnavn** Manglerudjordet Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorar til det sittende styret:

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorar til den sittende valgkomiteen:

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Knut Morten Andresen		
	Styremedlem	Hanne Sørli		
	Styremedlem	Jan Erik Johansen		
	Varamedlem	Inger Jensen		
	Varamedlem	Camilla Rødsrud		
	Varamedlem	Jon Ivar Myrlid		
	Varamedlem	Anders Lauvland		
	Varamedlem	Jørgen Ståhl		

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Stemmer:	For	Mot

Valg av valgkomité

Stemmer:	For	Mot

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Manglerudjordet Borettslag
Gjennomføres digitalt i tidsrommet 20. – 28. april**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 30.03.2020
Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen Bjarte Myklebust

Rolf Alexander Hansen Jan Erik Johansen Hanne Sørli

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder	Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Styremedlem	Rolf Alexander Hansen	Havreveien 1
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Vårønnveien 6
Styremedlem	Hanne Sørli	Plogveien 37
Varamedlem	Trine Normann Olsen	Vårønnveien 11
Varamedlem	Björg Irene Borhaug	Vårønnveien 14
Varamedlem	Torild Kløvstad Siksjø	Rugveien 15
Varamedlem	Jørgen Ståhl	Rugveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Plogveien 37

Varadelegert

Jan Erik Johansen	Vårønnveien 6
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Valgkomiteen

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Jan Terje Haugsmoen	Rugveien 14
Else Karin Skjønhaug	Rugveien 30

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Manglerudjordet Borettslag

Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Plogveien 33-49
Rugveien 5-51 6-36
Vårønnveien 1-15 2-14

Gårds- og bruksnummer :

148 244

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 966 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.

Manglerudjordet Borettslag har to ansatte. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2019. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 25 280 337.

Dette er kr 1 174 337 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 17 460 402.

Dette er kr 751 098 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi og fyring.

Resultat

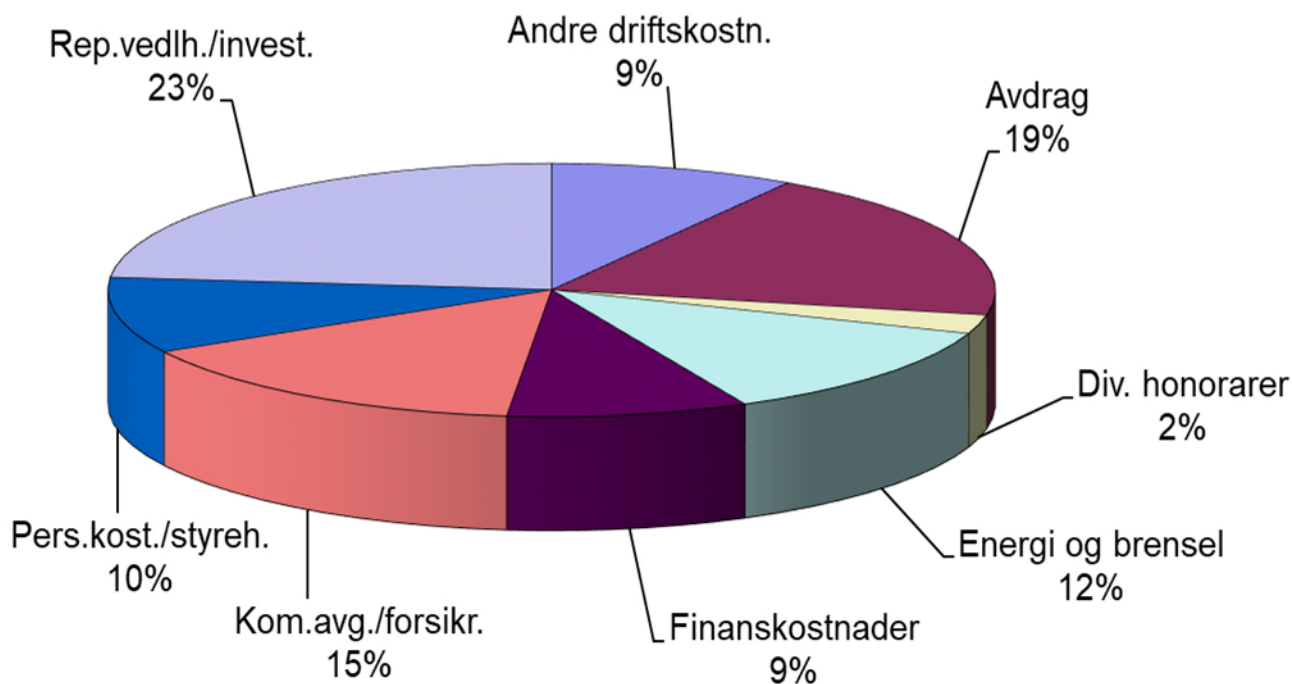
Årets resultat på kr 5 784 776 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 10 730 296 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM - MANGLERUDJORDET BORETTSLAG



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000.

Kommunale avgifter i Oslo Kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er forventet å bli på ca. kr 630 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudjordet Borettslag.

Lån

Manglerudjordet Borettslag har tre lån i Handelsbanken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente på 2,5 % (pr. mars 2020)

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 er på kr. 379 384.

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

Felleskostnader

På bakgrunn av økte driftskostnader, hovedsakelig som følge av prisøkninger, samt renteoppgang fra begynnelsen av 2020, hadde styret vedtatt en økning på 5 % i grunnleie (felleskostnader) fra 01.07.20 og en ny økning 01.01.21.

På grunn av situasjonen vi står i med korona-viruset og de utfordringene dette medfører for alle, har styret valgt å utsette disse økningene til vi er tilbake i en mer normal situasjon.

Vi har en sunn økonomi i borettslaget med noe oppsparte midler som gir oss mulighet til å gjennomføre dette på en forsvarlig måte. Styret kommer ikke til å sette i gang større prosjekter, men begrense aktiviteten til nødvendig vedlikehold. Prosjekter som er påbegynt vil bli avsluttet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 317 584	8 300 185	11 317 584	10 730 297
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 784 776	-18 404 340	3 744 500	3 316 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	385 243	97 345	150 000	150 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-2 187 500	-400 001	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	26 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 668 516	-4 374 565	-4 788 000	-4 633 000
Red. annen langs. gjeld		-4 500	-4 250	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		103 210	103 210	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-587 288	3 017 398	-893 500	-1 166 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 730 296	11 317 583	10 424 084	9 563 697
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		13 488 187	13 831 351		
Kortsiktig gjeld		-2 757 891	-2 513 768		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 730 296	11 317 583		

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 790 930	23 829 945	23 906 000	23 906 000
Andre inntekter	3	1 489 407	609 061	200 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		25 280 337	24 439 006	24 106 000	24 006 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 839 303	-1 712 195	-1 900 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-515 000	-500 000	-515 000	-530 000
Avskrivninger	15	-385 243	-97 345	-150 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-15 625	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-373 780	-366 450	-375 600	-379 500
Konsulenthonorar	7	-196 512	-153 353	-400 000	-100 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-3 415 539	-26 726 500	-3 000 000	-3 500 000
Forsikringer		-603 635	-522 326	-580 000	-630 000
Kommunale avgifter	9	-3 093 293	-2 836 929	-3 097 000	-3 353 200
Energi/fyring	10	-2 965 574	-4 290 169	-4 000 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 268 097	-2 190 105	-2 270 000	-2 450 000
Andre driftskostnader	11	-1 680 525	-1 728 394	-1 800 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 460 402	-41 247 290	-18 211 500	-18 466 600
DRIFTSRESULTAT		7 819 935	-16 808 284	5 894 500	5 539 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	91 471	78 942	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-2 126 629	-1 674 998	-2 200 000	-2 273 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 035 158	-1 596 056	-2 150 000	-2 223 000
ÅRSRESULTAT		5 784 776	-18 404 340	3 744 500	3 316 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 784 776	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-18 404 340		

MANGLERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	2 495 449	693 192
Langsiktige fordringer	16	309 629	412 839
SUM ANLEGGSMIDLER		107 479 735	105 780 688
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	580 761	1 243 933
Driftskonto OBOS-banken		2 321 230	5 105 217
Driftskonto OBOS-banken II		18 129	670
Skattetrekkskonto OBOS-banken		53 589	53 706
Sparekonto OBOS-banken		10 514 479	7 427 826
SUM OMLØPSMIDLER		13 488 187	13 831 351
SUM EIENDELER		120 967 923	119 612 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 517 * 100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		21 397 728	15 612 952
SUM EGENKAPITAL		21 449 428	15 664 652
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	93 163 354	97 831 870
Borettsinnskudd	19	3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld	20	63 550	68 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		96 760 604	101 433 620

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 179 290	1 973 929
Skyldige offentlige avgifter	21	109 272	107 355
Påløpte renter		108 699	89 030
Påløpte avdrag		190 092	195 395
Annen kortsiktig gjeld	22	170 537	148 058
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 757 891	2 513 768

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**120 967 923 119 612 039**

Pantstillelse	23	116 237 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo,30.03.2020
Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen /s/

Rolf Alexander Hansen /s/

Jan Erik Johansen /s/

Hanne Sørli /s/

Bjarte Myklebust /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 107 808
Våtrom	5 159 280
Parkering	476 350
Leie	95 916
Forretningslokaler	63 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 902 354

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-29 424
Parkering	-67 600
Forretningslokaler	-4 440
Våtrom	-9 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 790 930

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd, OBOS	300 000
Telenor, leie av plass til basestasjon	31 907
Tilskudd, Oslo Kommune	1 000 000
Tomteleie	157 500
SUM ANDRE INNTEKTER	1 489 407

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 108 628
Overtid	-201 545
Påløpte feriepenger	-170 537
Arbeidsgiveravgift	-288 281
Pensjonskostnader innskudd	-16 831
AFP-pensjon	-30 176
Yrkesskadeforsikring	-5 132
Arbeidsklær	-18 172
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 839 303

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 515 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 17 336, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-13 115
Andre konsulenthonorarer	-183 397
SUM KONSULENTHONORAR	-196 512

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-64 860
Administrasjon	-5 210
Nordisk Energikontroll AS	-127 324
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-197 394
Drift/vedlikehold bygninger	-698 963
Drift/vedlikehold VVS	-72 326
Drift/vedlikehold elektro	-148 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 941 841
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-135 461
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 210
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-92 397
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 558
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 415 539

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Refusjon eiendomsskatt	1 265
Vann- og avløpsavgift	-1 848 387
Feieavgift	-2 920
Renovasjonsavgift	-1 243 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 093 293

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 794 765
Strøm oljefyr el.bereder	-1 170 810
SUM ENERGI / FYRING	-2 965 574

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-231 850
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 231
Diverse leiekostnader/leasing	-290 890
Verktøy og redskaper	-45 570
Driftsmateriell	-36 953
Lyspærer og sikringer	-6 364
Renhold ved firmaer	-700 944
Andre fremmede tjenester	-41 118
Kontor- og datarekvisita	-16 852
Trykksaker	-14 543
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 336
Andre kontorkostnader	-3 964
Telefon/bredbånd	-174
Telefon, annet	-39 359
Porto	-17 128
Drivstoff biler, maskiner osv.	-28 390
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-110 067
Bank- og kortgebyr	-3 046
Velferdskostnader	-62 756
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 680 525

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	86 603
Andre renteinntekter	36
SUM FINANSINNEKTER	91 471

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 408 459
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-164 252
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-553 401
Andre rentekostnader	-517
SUM FINANSKOSTNADER	-2 126 629

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	24 402 000	
Tilgang 1987	10 450 000	
Tilgang 1997	67 075 700	
SUM BYGNINGER	101 927 700	

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.244

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1079.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-sykler		
Tilgang 2018	400 000	
Avskrevet tidligere	-8 333	
Avskrevet i år	-80 000	
		311 667
Feiemaskin		
Kostpris	17 600	
Avskrevet tidligere	-17 599	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2016	56 250	
Avskrevet tidligere	-22 098	
Avskrevet i år	-8 036	
		26 116
Traktor nr. 3		
Tilgang 2005	826 376	
Tilgang 2018	1	
Avskrevet tidligere	-826 376	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-21 421	
Avskrevet i år	-6 120	
		15 301
Tørketrommel 2		
Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-21 421	
Avskrevet i år	-6 120	
		15 301

Tørketrommel 3		
Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-21 420	
Avskrevet i år	-6 120	15 301
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-23 238	
Avskrevet i år	-6 485	15 671
Tørkeskap		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-23 238	
Avskrevet i år	-6 485	15 671
Tørkeskap		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-23 238	
Avskrevet i år	-6 485	15 671
Tørkeskap		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-23 588	
Avskrevet i år	-6 583	15 907
Tørketrommel 8		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-23 588	
Avskrevet i år	-6 583	15 907
Tørketrommel 9		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-23 588	
Avskrevet i år	-6 583	15 907
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-31 396	
Avskrevet i år	-5 232	2

Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	44 182	
Avskrevet tidligere	-19 987	
Avskrevet i år	-6 312	17 883
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	65 455	
Avskrevet tidligere	-25 714	
Avskrevet i år	-9 351	30 390
Søppelanlegg		
Tilgang 2019	2 187 500	
Avskrevet i år	-218 750	1 968 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 495 449
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-385 243

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

10-års brannsikringspakke som blir avskrevet over levetiden

Anskaffelseskost i 2013	1 032 097	
Avskrevet tidligere	- 619 258	
Avskrevet i år	- 103 210	309 629
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		309 629

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		33 643
Pipetek AS (faktura dobbelt betalt i 2019, tilbakebetales i 2020)		32 130
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		514 988
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		580 761

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 521 062	
Nedbetalt i år	2 387 508	
		-62 091 430

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-17 335 000	
Nedbetalt tidligere	9 398 283	
Nedbetalt i år	1 223 509	
		-6 713 208

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	583 785	
Nedbetalt i år	1 057 499	
		-24 358 716

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-93 163 354****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-6 900
Opprinnelig 1958	-3 526 800

SUM BORETTSINNSKUDD**-3 533 700****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-13 250
Depositum lokaler	-25 500
Depositum leiligheter	-24 800

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-63 550****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-53 589
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 683

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-109 272**

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-170 537
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-170 537

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	93 163 354
Påløpte avdrag	190 092
TOTALT	96 887 146

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

Bygninger	101 927 700
Tomt	2 746 957
TOTALT	104 674 657

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Knut Morten Andresen Plogveien 37

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hanne Sørli Plogveien 37

Jan Erik Johansen Vårnveien 6

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjarte Myklebust Rugveien 15

Rolf Alexander Hansen Havreveien 1

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Inger Jensen Rugveien 13

2. Camilla Rødstrand Vårnveien 13

3. Jon Ivar Myrliid Rugveien 8

4. Anders Lauvland Rugveien 20

5. Jørgen Ståhl Rugveien 15

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knut Morten Andresen Plogveien 37

Hanne Sørli Plogveien 37

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jan Erik Johansen Vårnveien 6

Bjarte Myklebust Rugveien 15

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Jan Terje Haugsmoen	Rugveien 14
Else Karin Skjønhaug	Rugveien 30

I valgkomiteen for Manglerudjordet Borettslag

Rune Gulliksen
Jan Terje Haugsmoen
Else Karin Skjønhaug

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 16 styremøter, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 generalforsamling. Styret har også vært representert på generalforsamling i OBOS. Styret var med på OBOS høstkonferanse som ga oss innblikk i hva som vil komme av muligheter og nyheter fra OBOS og samarbeidspartnere.

Videre har styret gjennomført flere møter med leverandører og offentlige etater. Styret har også en representant i samarbeidsutvalget for idrett, skole og bomiljø på Manglerud.

Styret har behandlet forskjellige henvendelser pr telefon og e-post. Styret har i 2019 hatt et godt samarbeid med vaktmestrene og OBOS konsulent Kaja Dahl Svarva når det gjelder den daglige driften.

Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag utenom skoleferiene.

Styret har arrangert dugnad (Rusken) med servering av pølser og drikke til de fremmøtte. Vi har også foretatt kjeller- og loftsrydding. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra Manglerud Star hockey Bredde. I løpet av denne dagen ble det kastet ca. 30 tonn med avfall.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2019:

- Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 158 biler som har mulighet til ladning.
- Fortsetter rehabilitering av gjerder i borettslaget.
- Oppfølging av punkter i tilstandsrapport utarbeidet i samarbeid med OBOS Prosjekt.
- Oppfølging av Vårønneveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.
- Fortsatt med bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED
- Innregulering og oppfølging av varmeanlegget. Vil pågå også i 2020/2021
- Styret har startet forhandlinger om bytte av belysning i oppganger, dette har pågått i 2019. Styret jobber videre for å lande tilfredsstillende avtale.
- Avfallshåndtering
Etter mye venting på søknad i forskjellige etater for å sette i gang graving av avfallscontainere, ble 7 av 8 godkjent. Den siste måtte bli endret på i siste liten pga. regelverk, så den er nå inne for godkjenning. Blir ferdigstilt våren 2020
- Juletreffesten ble arrangert 03.02.19 og ble en suksess, etter tilbakemeldingene å dømme. Styret ønsker å opprettholde denne tradisjonen.

- El-sykkelløsning ble åpnet for beboerne i 2019 og vi har jobbet videre for å utvide avtalen til å gjelde delingsbiler, som kom i drift starten av 2020.
- Innkjøp og montasje av 2 nye griller på uteområde ved lekeplassen, det ble satt opp avfallskasser for engangsgriller.
- På Halloween ble kjelleren i Rugveien 12-14 gjort om til en skrekkelig fornøyelse for barn og voksen. Imponerende kreativitet og effekter gjorde dette til en forferdelig gøyale opplevelse for over 270 besøkende som tok turen i løpet av kvelden. Det er veldig kjekt at beboere tar initiativ til slike arrangementer, og enda hyggeligere at mange beboere bruker tilbudet. Dette arrangementet kommer til å gjenta seg.
- HMS:
Manglerudjordet Borettslag er hjemmet til over 1000 mennesker. Styret ønsker å minimere risiko for at uhell og ulykker skjer, men også være så godt forberedt som mulig dersom det skulle skje. Styret etterstreber å tenke sikkerhet for våre beboere i all aktivitet vi har ansvaret for. Styret og alle som bor her trenger hverandres øyne og ører i HMS-arbeidet, og styret ønsker at dere kontakter oss med forslag til gode HMS-tiltak.
- I 2019 har vi blant annet:
 - Felt og erstattet trær som var gamle og råtne
 - Oppdatert HMS plan på nytt format
 - Hatt vedlikeholdsrunnen med ekstern ekspertise for å vurdere behovet for fremtidig vedlikehold
 - Teknisk vedlikeholdsrapport som inngår i HMS rapporten vår
- Våre vaktmestrene har utført vedlikeholdsarbeid, og bistått beboerne med forskjellige oppdrag. Vaktmestrene har også ansvaret for gressklipping, snømåking, strøing og feiing av inngangspartiene og fellesarealer.
I tillegg har de ansvaret for adgangsbrikker til ytterdører, kjeller og loft samt vaskeritilgang, produsere postkasseskilt og navn på ringetablå.
Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.
- Innkjøp og montasje av 3 bommer på lekeplassen. Driftsstart medio 2020.

Styret arbeider løpende i 2020 med:

- Oppfølging av punkter i tilstandsrapport utarbeidet i samarbeid med OBOS Prosjekt.
- Ny konsulent i OBOS fra 2020, Line Hovland er tilbake som vår konsulent.
- Ferdigstille bommene som er satt opp på lekeplassen
- Asfaltering av parkeringsplass (gjelder parkeringsplass inn i fra Treskeveien inn mot garasjeanlegget.) Kan bli utsatt til 2021.
- Vi skifter ut belysning i kjellere fortløpende etter behov, dette vil pågå i årene fremover. Dette gjøres i samarbeid med Glamox/Datelco.
- Lademuligheter for el-biler vil bli installert. Hver enkelt leietager av p-plasser kan selv bestemme om de ønsker.
- Sette i drift ny avfallshåndtering og stenging av gamle sjakter.
- Styret fortsetter forhandlinger om bytte av innvendig og utvendig belysning i oppganger

Styret

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. Styrerrommet har telefon 22 75 51 24, og e-post styret@manglerudjordet.no. Se borettslagets hjemmeside på www.manglerudjordet.no for ytterligere informasjon.

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 Geir Eriksen og Rune Gulliksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse mellom Rugveien 13 og 15. Vaktmester Geir Eriksen kan også kontaktes på telefon 920 23 145, og vaktmester Rune Gulliksen på telefon 920 23 144, eller e-post vaktmester@manglerudjordet.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget siste året.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Elektroniske adgangsbrikker/skilt

Elektroniske adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringetablå og postkasse bestilles hos vaktmester.

Vaskeri

Borettslaget har 9 fellesvaskerier og kan brukes i henhold til gjeldende regler. Nøkkelsystemet følger leilighetene og ekstra nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Ved feil på maskiner, kontakt vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1169798. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar årlig 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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerudjordet 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2019 Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 158 biler som har mulighet til ladning.
Innregulering og oppfølging av varmeanlegget. Vil pågå også i 2020/2021
El-sykkel løsning ble åpnet for beboerne i 2019 og vi har jobbet videre for å utvide avtalen til å gjelde delingsbiler, som kom i drift starten av 2020.
Opprettet ny uteplass på grøntområde ved Vårnveien 17
Oppstart av avfallshåndtering
Innkjøp og montasje av 2 nye griller på uteområde ved lekeplassen, det ble satt opp avfallskasser for engangsgriller.
- 2018 Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget. Vi gikk dermed bort fra oljefyrt varmtvann.
Prosjektet er det største i Norge av sitt slag, men det vi er mest fornøyd med er at prosjektet er så lønnsomt på sikt at det ikke har vært behov for å øke husleien knyttet til denne investeringen. Samtidig er dette et anlegg som miljømessig er mye bedre enn det gamle oljefyrt anlegget.

Styret inngikk avtale med leverandør av el-sykler og ladestasjon
- 2017 Innkjøpt silo for strøsand, som er satt opp i enden av garasje lag sør.
Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget.
Startet opp med bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED.
Styret har gjennomført salg av tjenesteleilighet i Rugveien 25, den ble solgt for 3,3 mill. Disse pengene er øremerket søppelprosjektet. Styret har gjort avtale med Stener Sørensen for bistand i søppelprosjektet.
Styret har startet et samarbeid med Boalliansen. Dette er en organisasjon som jobber nonprofitt for å sikre oss de beste prisene i markedet, for eksempel håndverkere, forsikring, strøm, lån osv.
Byttet bom ved politistasjonen, da den gamle var usikker i drift. (utslitt)
- 2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, slik at vi har nå nye maskiner i alle vaskerier.
Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene.
Reforhandlet avtale med garasjelagene, denne avtalen var fra 1967, med virkning fra 2017. Overtatt ansvaret for strømspølene, opprettet nye avtaler med de som leier plass med strøm.
- 2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av dørpumper på alle oppgangsdører, asfaltering av p-plasser ved politistasjonen samt gangvei.
- 2014-2015 Bytte av porttelefoner (video) og låssystem (elektronisk adgangssystem)
- 2014 Utskifting av alle postkasser, med nye navneskilt, rehabilitering av lekeplassen (inkludert kjøp av nye benker og bord), bytte av bom ved politistasjonen etter påkjørsel, ryddet parkområde bak Rugveien i samarbeid med Oslo Kommune, Canal Digital har gjennomført kontroll og oppgradering av tv og internett infrastruktur.

- 2013 Nye trær har blitt plantet i Vårnveien og Rugveien. Installasjon av røykvarslere, byttet ut alle pulverapparater, installert pulverapparater i alle vaskerier samt skilting av disse.
- 2012 Vedlikehold av grøntarealene
Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.
- 2011 Malerarbeid som har pågått i borettslaget er ferdigstilt
Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt
Opprydding og bygging av ny kompostbinge bak garasjelegget i Treskeveien.
- 2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og trappeoppganger).
- 2008-2009 Våtromsrehabilitering er nesten fullført og avsluttes våren 2010. I tillegg fortsetter maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.
- 2008 Det er utført drenering i Rugveien 19 – 25 samt rensing av dreneringskummer.
- 2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.
- 2006 I 2006 fortsatte arbeidet med oppretting av gjerder beising og rydding av tilvokste områder, dette er arbeider som vi vil fortsette med videre fremover. Det ble felt flere store trær bak garasjene i Treskeveien. Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger og nye motortvern-brytere i alle tørkerom i vaskeriene. Det store forprosjekteringsarbeide angående våtrom og rør opplegg er igangsatt.
- 2005 Grunnet slitasje og elde har det blitt byttet avløpsrør utvendig 2 steder.
- 2004 Det er utført justeringer av varmepumper for varmtvannsdrift. Det også utført en del forarbeide i det gamle frysehuset for å få luftet ut i vegger tak og gulv.
- 2003 Utskifting av fronter på balkongtak.
- 2001-2002 Varmepumper for varmtvannsdrift.
- 2001-2003 Rehabilitering av el- anlegget. VVS- skifte av radiatorkraner og avtappingskraner.
- 1997-1999 Oppgradering av uteanlegget, ferdigført oppgangene med maling og fornyelser av ringeknapper og en del lamper. Oppgradering av lekeplassen og sitteplassene. Ny gressklipper.
- 1996-1997 Stolpebelysning med fotoceller i uteanlegget, påbegynt oppussing av oppganger.

- 1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggisolering og teglfasader, nye større balkonger.
- 1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareale, nytt styrerom.
- 1993 Rehabilitering av inngangspartiene, garasjebygg, tørketromler i vaskeriene, fornyet søppelromsdører, nytt el opplegg til vaskeriene, utvidet gårdslysanlegget.
- 1992 Modernisering av fyringsautomatikken, slutført rehabiliteringen av fyanlegget.
- 1991 Fornyte søppelromsdører, hovedinngangsdører, ny el kjel, nye varmeledninger, utskiftet beredere, ny oljetank.
- 1990 Asfalteringsarbeider, fornyet søppelromsdører.
- 1989 Fornyelse av fasader Rugvn 27-33.
- 1988 Kabel-TV-anlegg, fornyelse av gavlvegger.
- 1987 Utskifting av vinduer og balkongdører, gangveibelysning og lyskastere på lekeplassen, porttelefoner.