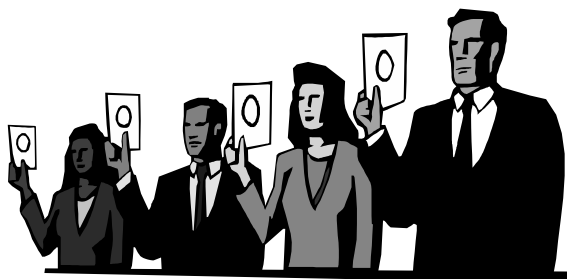


Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder styrets årsberetning og regnskap for 2003.

Styret har lagt mye arbeide i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslagets drift ved å møte opp på generalforsamlingen **torsdag 27. mai kl 19:00 i Møllestua Møllefaret 46A**

Vi ønsker deg derfor velkommen til generalforsamlingen. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen, vise interesse, og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.



På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag avholdes
torsdag 27. mai 2004 kl. 19:00 i Møllestua, Møllefaret 46A.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2003

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2003

- A) Årsregnskap for 2003
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2003

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av miljøutvalg for 1 år

Oslo, 14.04.2004

I styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik/s/ Astrid Semb Maalen-Johansen/s/ Dag Østby/s/

ÅRSBERETNING FOR 2003

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50C
Nestleder	Lars Henrik Erichsen	Møllefaret 52B
Styremedlem	Dag Østby	Møllefaret 46B
Styremedlem	Astrid S. Maalen-Johansen	Møllefaret 54D
Styremedlem	Kari Romme	Møllefaret 46A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Eva Føring	Møllefaret 52B
Trond Melbye	Møllefaret 72C
Ingrid Lavik	Møllefaret 72E

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Olaf Devik som delegert
Lars Henrik Erichsen som vara

VALGKOMITÉEN

Kathrine Ekås	Møllefaret 68D
Erling Ruud	Møllefaret 72A
Ivar Grydland	Møllefaret 54E

MILJØUTVALG

Astrid Semb Maalen-Johansn	Møllefaret 54D
Elisabeth Berg Remo	Møllefaret 56A
John Kjekken	Møllefaret 64E
Jan T. Haukvik	Møllefaret 64C
Janne Lundgren	Møllefaret 44C
Torstein Lindby	Møllefaret 54A

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, ligger i bydel 6 Ullern i Oslo og har adresse:

- Møllefare 42 – 56, 0750 OSLO
- Møllefare 60 – 72, 0750 OSLO

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 28, bruksnummer 976, 977 og 978 og er på 28352 m². Første innflytting skjedde i 1979.

Hovedformålet er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Likeså tas det sikte på å følge likestillingslovens bestemmelser i forbindelse med valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget har 1 mannlig ansatt.

VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE

Borettslaget har fast ansatt bygningshåndverker. Bygningshåndverkeren ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Stillingen omfatter også vaktmestertjeneste.

Styret har fastsatt egen instruks for stillingen.

Reidar Kjelløkken er ansatt i stillingen. Kontakttelefon er 22 50 87 26 (telefon svarer er installert) eller telefaks 22 50 84 01. Trefftiden er mellom kl 7 og 15 mandag tom torsdag, samt fra kl 7 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl 18 til 19.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det til beboerne å unngå å kontakte vaktmester privat utenom ordinær arbeidstid.

VEKERTJENESTE

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av Falken. Vaktrunden foretas normalt med vekter i kombinasjon med hund

STYRET

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest pr e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller pr. brev. Se også borettslagets hjemmesider på www.elvefaret.no.

KABEL-TV

Canal Digital (tidligere Telenor Avidi A/S) er leverandør av kabel-tv tjenester til borettslaget. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 06090 mellom kl. 08.00 og 23.00 hverdager, samt kl. 10.00 til 18.00 lørdager.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090. For ytterligere informasjon vises det til internettadresse www.canaldigital.no.

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

PARKERING

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene.

I tillegg til fellesgarasjen er det anlagt parkeringsplass ved nedkjøring til fellesgarasjen. Denne parkeringsplassen er forbeholdt gjester til borettslaget og skal ikke brukes av beboere. Styret har inngått avtale med borttauingsfirma. Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område.

De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

INNKJØRING

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert bom ved adkomstveiene til borettslaget. All nødvendig ferdsel forutsettes lagt til dagtid

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at opphold i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy.

BARNEHAGE

Barnehagen i Møllefaret ble utvidet med tilskudd fra Elvefaret og Lysejordet borettslag. Som motytelse har Elvefaret Borettslag fått fortrinnsrett til 16 barnehageplasser.

Borettslagets tilskudd er å betrakte som et rentefritt lån til kommunen, lånet forfaller til betaling når driften av barnehagen opphører.

Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler for prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget.

Avtalen mellom borettslagene og kommunen er diskutert med kommunen fordi kommunens fortolkning var noe annerledes enn forventet. Avtaleteksten er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

MILJØUTVALGET

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Det arrangeres ca 5 møter i året. Miljøutvalget står for de sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det arrangeres blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest. Det er også Miljøutvalget som organiserer flaggheising.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Miljøutvalget.

NØKLER/SKILT

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler/adgangskort til oppganger og til fellesgarasjen.

Nye nøkler/adgangskort fås ved henvendelse til vaktmester. Det betales selvkost for disse.

Nye beboere bes skilte postkasse og ringeklokke ordentlig. Nye skilt kan ordnes via vaktmester.

FRAMLEIE

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er pr. 01.01.2004 registrert 1 framleid andelsleilighet i borettslaget. I tillegg kommer 14 leiligheter eid av juridiske andelseiere.

VASKERI

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Pollettene kjøpes hos Mette Varg, oppslag om detaljer finnes i vaskeriene.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i hvert av vaskeriene.

Blant annet skal de oppsatte vasketider holdes for å unngå å plage naboer til fellesvaskeriene.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Miljø Hygiene A/S om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

TEORETISK LEIE

Ved inngått avtale om teoretisk leie, som alle de tilknyttede borettslagene i OBOS nyter godt av, garanterer OBOS for, og overfører de samlede husleieinntekter til borettslaget en fast dag hver måned (for tiden den 11. i måneden). OBOS overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier. Ordningen tilbys det enkelte borettslag helt kostnadsfritt.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

RABATTAVTALE MED TELENOR

Den gunstige rabattavtalen som NBBL og OBOS har inngått med Telenor ga frem til 05.11.2003 rabatter på bruk av fasttelefon på 20-25%. Post- og teletilsynet påla Telenor å redusere rabatten ned til 5% fra denne dato (10% for det du ringer for over kr 1.000 pr kvartal).

Vedtaket er klaget inn for Samferdselsdepartementet. Inntil klagen er avgjort vil rabatten være 5%-10% Hvis NBBL og Telenor får medhold i klagen vil differansen i rabatt mellom 5%-10% og 20%-25% bli kreditert abonnentene senere. Ifølge meldinger i media, har samferdselsministeren overprøvet vedtaket i Post- og teletilsynet.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gjennom OBOS, inngått avtale med Hafslund Strøm AS om leveranse av strøm til borettslagets fellesanlegg (gjelder ikke strøm til oljefyr/el-kjele).

Avtalen er en videreføring av avtalen om kraftforvaltning og gjelder for perioden 01.10.2003 – 30.09.2004. Kraftforvaltning fra Hafslund Strøm AS fanger opp bevegelsene i kraftmarkedet, fordi selskapets handelsavdeling utfører en aktiv forvaltning fra dag til dag. Det handles kontinuerlig for å sikre pris og redusere risikoen. I tillegg inneholder avtalen en prisgaranti som fører til at prisen på kraft ikke vil overstige avtalt maksimumspris. Avtalen er fleksibel, slik at den kan omgjøres til en fastpriskontrakt dersom markedet skulle tilsi det. I tillegg har OBOS inngått avtale med Tinfoss AS og Elkem Energi om leveranse av kraft frem til 31.01.2005, med rabatt som kan tillegges kraftforvaltningsavtalen.

Budsjettprisen	45,97 øre kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris)	52,17 øre kWh (inkl. gjeldende avgifter)

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2003:

- Asfaltering av nedkjøring til fellesgarasjen.
- Skiftet stoppekraner i stigerør til leiligheter i terrasseblokkene.
- Skiftet ut og kontrollert alle pulverslukkere.
- Sikringsskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang.
- Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer.
- Avløpsrør i 7 leiligheter tettset ved innvendig plastpålegging.

2002:

- Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensset og kontrollert
- Ferdigstilt dreneringsarbeid.

2001:

- Takutbedringer på tak slutført.
- Drenering av fuktige kjellervegger igangsatt
- Beising/maling av trevegger utført på dugnadsbasis, restarbeider planlegges for 2002.
- Kabel-TV anlegget oppgradert for internett tilgang.

2000 og tidligere

- Takutbedringer (ny membran, isolasjon og fall mot sluk) gjennomført MF 48, 52, 54, 62 og 70.
- Påbegynt MF 56. Utette termopanvinduer utskiftet fortløpende.
- Sandfang i veisluk tømt for mye grus og sand.
- Ekstra lys i garasjen installert.

- Rehabilitering og etterisolering av tak ble påbegynt, MF 46 og rest MF 72 ferdigstilt.
- Varmtvannsberedere og stoppekraner i rekkehus ble utskiftet
- Kantsetting av kjøreveier ble fullført.
- Lekeplassene ble opprustet/utskiftet.
- Nødutganger og brannslukningsutstyr i garasjeanlegget ble bedre skiltet.
- Enkelte tak utskiftet og etterisolert (MF 64 G, H og I, 70A, 72 A, B og G).
- Adgangskontrollanlegg til fellesgarasje.
- Nye gangdører til fellesgarasjen.
- Beising av trevegger (1997), gjennomført som dugnadsarbeid.
- Fellesbed ble grundig beskåret.
- Drenering bak MF 66, 62 og gavl 56C utskiftet.
- Alle membraner på terrasseblokkenes terrasser skiftet samtidig som sluk ble montert slik at stående vann ble unngått.
- Innfesting av trapper i terrasseblokkene ble utbedret og sikret.
- Våtromsinspeksjon av alle leiligheter i 1995

For mer utførlig beskrivelse, se tidligere årsmeldinger.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget fellesområdene og i leilighetene.

Styret har anskaffet HMS-håndbok og er godt i gang med å systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404 620. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Er flere leiligheter berørt, notér hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette. Egenandel vil kunne bli belastet dersom beboer selv anses å være ansvarlig for skaden.

5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg til OBOS avdeling forkjøp på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på www.obos.no. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må da være klar og må kunne dokumenteres gjennom bank, forsikring eller lignende finansieringskilder.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten blir normalt botiden avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

6. STYRETS ARBEID

Styret har avholdt et antall formelle møter. Ellers går mye av styrebehandlingen ved utstrakt bruk av e-post.

DRIFTEN

Kompostering

Kompostering ble igangsatt i 2001, 3 store og noen mindre egenproduserte kompostbeholdere er fortsatt i jevnlig bruk. Bruken har i det senere gått noe tilbake.

Renovasjon

Vaktmester holder jevnlig kontroll med antall beholdere og faktisk bruk for å holde kostnadene til renovasjon nede.

Maling/beising

Stort sett alle panelte yttervegger ble malt på dugnadsbasis i 2001/2002. Verandakassene er nå modne for maling. Dette arbeidet synes ikke egnet for dugnad og styret har søkt å finne frem til en leverandør som kan gjennomføre dette arbeidet uten større forstyrrelser.

Avløpsrør

Som nevnt i flere tidligere årsmeldinger forårsaker de innstøpte avløpsrørene stadige lekkasjer. Lekkasjene oppstår fordi rørene er limt i skjøtene, dermed blir systemet for stivt og sprekker oppstår når det forekommer bevegelser i bygningsmassen. Skader forårsaket av lekkasjene må borettslaget dekke selv, da forsikringsselskapet ikke lenger vil dekke disse skadene.

Utbedringsmetode har tidligere vært å hugge fri rørsystemet, legge nye rør for deretter å støpe igjen. Alternative metoder som eksempelvis innebærer foring av avløpsrørene med innvendig plastbelegg. Dette har vært forsøkt noen steder, men med vekslende hell.

Alle metoder innebærer store ulemper for berørte beboere. Styret har fått tilbud på utbedring av alle avløpsrør med innvendig plastbelegg, men kostnadene er dels veldig høye. Videre er det ikke sikkert at alle rør vil utvikle lekkasjer. Styret har derfor inntil videre konkludert at en får ta utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

I løpet av året har et begrenset antall rør vært reparert ved innvendig plastbelegging.

Bredbåndstilbud/KabelTV

KabelTV anlegget ble oppgradert sommeren 2001 og er nå forberedt for retursignaler. Dette gir beboerne mulighet for å abonnere på relativt rask internettforbindelse via kabelTVanlegget.

Oppgraderingen ble gjennomført uten kostnad for borettslaget, men vi har måttet inngå en avtale om 3 års binding på signal leveranse fra Telenor Avidi. I tillegg har borettslaget selv bekostet felles dekoding av en fransk og en tysk kanal for å øke bredden av språktilbudet i utvalget av TV kanaler.

Ellers er ADSL som alternativ tilkoblingsmulighet til internett også tilgjengelig i området.

Beboere som ønsker tilkobling må henvende seg til den enkelte operatør og selv stå for de nødvendige kostnader.

Parkering/borttauing

Skilt som angir forutsetningene for parkering på gjesteparkeringen er satt opp og styret kontrollerer jevnlig de biler som står parkert. Beboere som ikke etterfølger pålegg om å ikke parkere på gjesteparkeringsplassen vil risikere å bli borttauet.

Miljøutvalget

Miljøutvalget har det siste året avholdt arrangementene sommerfest i august, høstdugnad i oktober, juletretenning (første søndag i advent), juletreffest i januar og vi vil avholde vårdugnad i april.

Miljøutvalget har fått mange positive tilbakemeldinger på den nye måten vi organiserer dugnaden på, nemlig ved at vi henger opp arbeidslister som inneholder oppgaver for enhver smak; inne/ute/maling/planting/vasking/kakebaking, samt at vi også arrangerer dette på minst én hverdag.

Internett/e-post adresser

Borettslaget har opprettet eget internett domene (www.elfefaret.no). På sidene vil det legges ut informasjon av almen interesse for beboerne.

I tillegg benyttes domenet som e-mail adresser til styret (styret@elfefaret.no), miljøutvalget (miljoutvalget@elfefaret.no) og vaktmester (vaktmester@elfefaret.no)

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2003

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg blant annet gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Borettslagets anleggsmidler avskrives ikke, samt at avdrag på lån blir utgiftsført.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikt skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld, benyttes begrepet "disponible midler" som viser hva borettslaget pr. 31.12.2003 kan overføre til regnskapsåret 2004.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2003 er satt opp under denne forutsetning.

INNETEKTER

Inntektene i 2003 var totalt kr 7 369 992,-. Det er en reduksjon av inntektene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 29 448,-. Avviket skyldes lavere renteinntekter enn budsjettert på grunn av det fallende rentenivået.

UTGIFTER

Utgiftene i 2003 var totalt kr 4 801 754,-. Det er en reduksjon av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2003 på kr 372 486,-. Det er hovedsakelig utgiftene til elektrisk energi som har blitt ca300 000kr lavere enn budsjettert . Årsaken til det store avviket er at Hafslund Strøm ligger svært langt etter med regningene. For øvrig er det bare mindre avvik på de enkelte postene.

DISPONIBLE MIDLER

Resultatet av driften for 2003, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en økning av borettslagets disponible midler med kr 309 412,-. Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2003 utgjør kr 2 090 806,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2004.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2004**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 13,2 %
Renovasjonsavgiften øker med 13,3 %

LÅN

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til rentesats 3,7% pr. 010104. Rentebindingen utløp pr 311203 og den flytende renten i Husbanken er synkende.

Det vises til note 15 i regnskapet når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS pr. 01.02.2004 var 0,25 %.
Renter på sparekonto i OBOS pr. 01.02.2004 var 2,50 %.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Prisen på alle bygningsforsikringer gikk opp med 5,7 % fra 2003 til 2004 (indeksøkning). Ut over dette har:

- If Skadeforsikring varsler en liten generell prisjustering. I gjennomsnitt er den samlede prisøkningen ca. 11 %.

Forsikringsselskapene foretar en individuell prising ut fra boligselskapets skadesituasjon. Det kan gi store utslag i forhold til generell prisendring.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 9,4%. Denne prisstigningen sett i sammenheng med tidligere års prisstigning tilsier at forsikringspremien er borettslagets raskest voksende utgift:

2000: 213 000
2001: 311 000
2002: 370 000
2003: 441 000
2004: 490 000 (budsjett-tall)

Vi har dermed hatt en prisøkning for våre forsikringer innenfor et og samme selskap på over en dobling siden år 2000.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene slik at den normalt stiger i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 35 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 30 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 35 % av total strømpris.

Gjennom samarbeidet mellom OBOS og Hafslund, kan alle OBOS-medlemmer få mulighet til gunstig pris på strøm til husholdninger.

For ytterligere informasjon kontakt Hafslund Kundesenter på telefon 815 44 660 eller internett www.hafslund.no/strom

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2004. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) i driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 2 343 324,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 84 504,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2004.

Driften i 2004 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

Nåværende husleieinntekter vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, blant annet med henblikk på fremtidige vedlikeholdsbehov.

Oslo, 14.04.2004

I styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik/s/ Astrid Semb Maalen-Johansen/s/ Dag Østby/s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisjonsberetning for 2003

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2003, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 2 090 806. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførers formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2003 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 23. april 2004

PricewaterhouseCoopers DA

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

MIKANN

462 ELVEFARET BORETTSLAG

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2 0 0 3	2 0 0 2	2 0 0 4
INNETEKTER:			
1* LEIEINNETEKTER	7 279 440	7 279 440	7 279 440
2* RENTEINNETEKTER	90 552	149 738	37 000
SUM INNETEKTER	7 369 992	7 429 178	7 316 440
UTGIFTER:			
MEDLEMSKONTINGENT	-38 150	-32 700	-38 150
REVISJONSHONORAR	-6 101	-5 974	-7 000
STYREHONORAR	-125 000	-120 000	-130 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-128 772	-122 640	-129 000
3* KONSULENT OG FORVALTNINGSTJENESTER	-2 700	-6 537	-10 000
4* PERSONALUTGIFTER	-403 200	-331 134	-409 000
5* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 191 976	-1 242 166	-1 300 000
6* ANDRE RENTEUTGIFTER	-2 494	-2 124	-3 000
7* PANTEGJELDSRENTER	-1 128 470	-1 252 703	-713 966
8* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-373 423	-371 055	-400 000
FORSIKRINGER	-441 587	-370 422	-490 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-645 992	-619 391	-743 000
9* ENERGI / FYRING	-313 889	-424 657	-600 000
SUM UTGIFTER	-4 801 754	-4 901 503	-4 973 116
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER	2 568 238	2 527 676	2 343 324
FINANSIELLE INN./UTBET.			
NEDBETALT LÅN	-2 258 826	-2 258 826	-2 258 820
ENDRING DISP. MIDLER	309 412	268 850	84 504
DISPONIBLE MIDLER 1.1	1 781 394	1 512 544	2 090 806
ÅRETS BEVEGELSE	309 412	268 850	84 504
DISPONIBLE MIDLER 31.12	2 090 806	1 781 394	2 175 310

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

	2 0 0 3	2 0 0 2
OMLØPSMIDLER:		
DRIFTSKONTO I OBOS	517 695	1 389 836
SPAREKONTO I OBOS	2 268 697	1 399 573
10* KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 200	14 786
SUM OMLØPSMIDLER	2 787 591	2 804 195
KORTSIKTIG GJELD:		
LEVERANDØRGJELD	-84 742	-396 014
11* GJELD OFF. MYNDIGHETER/FERIEPENGER	-59 572	-53 511
PÅLØPNE RENTER	-175 999	-196 704
PÅLØPNE AVDRAG	-376 472	-376 472
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	-100
SUM KORTSIKTIG GJELD	-696 785	-1 022 801
DISPONIBLE MIDLER	2 090 806	1 781 394

**ANLEGGSMIDLER ANSKAFF. KOST
OG SENERE PÅKOSTNINGER:**

12* LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512	122 512
13* BYGNINGER	54 863 000	54 863 000
TOMT	1 825 475	1 825 475
14* ANDRE ANLEGGSMIDLER	847 141	847 141
SUM ANLEGGSMIDLER	57 658 128	57 658 128

LANGSIKTIG GJELD:

15* PANTEGJELD	-18 823 496	-21 082 322
16* BORETT SINNSKUDD	-19 541 200	-19 541 200
ANDELSKAPITAL 218 X 100	-21 800	-21 800
SUM LANGSIKTIG GJELD	-38 386 496	-40 645 322
PANTSTILLELSE	56 741 200	56 741 200
GARANTIANSVAR	0	0

OSLO DEN 31.12.2003 / 14.04.2004

I STYRET FOR ELVEFARET BORETTSLAG

Olaf Devik/s/ Astrid Semb Maalen-Johansen/s/ Dag H Østby/s/

O B O S

MARTIN MÆLAND/s/

ADM. DIREKTØR

EGIL J. HAVRE/s/

REGNSKAPSSJEF

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNEKTER**

Grunnleie	7 136 520
Leietillegg for påbygg	18 120
Trappevask	124 800
SUM LEIEINNEKTER	7 279 440

NOTE : 02**RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	68 697
Renter av driftskonto i OBOS	21 855
SUM RENTEINNEKTER	90 552

NOTE : 03**KONSULENT OG FORVALTNINGSTJENESTER**

OBOS	-2 700
SUM KONSULENT OG FORVALTNINGSTJENESTER	-2 700

NOTE : 04**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-273 019
Annen lønn, ikke feriepenger	-17 197
Påløpne feriepenger	-32 762
Fri bolig	-65 400
Arbeidsgiveravgift	-73 783
Yrkesskadeforsikring	-2 346
Andre ref./reg.	65 400
Arbeidsklær	-3 704
Andre personalkostnader	-389
SUM PERSONALUTGIFTER	-403 200

NOTE : 05**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Reparert avløpsrør	-219 406
Skiftet glassruter	-35 558
Utbedret lekkasjeskader	-29 780
Takreparasjoner	-87 958
Drift/vedlikehold bygninger	-155 322
Drift/vedlikehold VVS	-211 798
Drift/vedlikehold elektro	-23 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 266
Kabel/TV-anlegg	-275 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 639
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 607

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 653
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 720
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 344
Vedlikehold leiligheter, lokaler	-3 999
Egenandeler forsikring	-5 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 191 976

NOTE : 06**ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter leverandørgjeld	-1 190
Termingebyr , Husbanken	-432
Forvaltningsgebyr	-872
SUM ANDRE RENTEUTGIFTER	-2 494

NOTE : 07**PANTEGJELDSRENTER**

Husbanken utjevningsslån	-445 556
Husbanken utjevningsslån	-398 365
Husbanken utjevningsslån	-284 548
SUM PANTEGJELDSRENTER	-1 128 470

NOTE : 08**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-96 801
Skadedyrabeid /soppkontroll	-270
Verktøy og redskap	-3 205
Driftsmaterialer	-1 906
Lyspærer og sikringer	-7 292
Datarekvisita	-623
Renhold ved firmaer	-132 283
Andre fremmede tjenester	-67 585
Kontor og datarekvisita	-650
Kopieringsmateriell	-1 360
Trykksaker	-1 962
Møter, kurs, oppdatering mv	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 822
Telefon	-16 806
Porto	-8 539
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 932
Vedlikehold biler, maskiner osv	-15 479
Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	-3 999
Reisekostnader	-3 205
Bank og kortgebyr	-2 754
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-373 423

NOTE : 09**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-369 442
For mye betalt á konto	55 553
SUM ENERGI / FYRING	-313 889

NOTE : 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påbygg, bygningsgebyr	1 200
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 200

NOTE : 11**GJELD OFF. MYNDIGHETER/FERIEPENGER**

Forskuddstrek	-17 628
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 182
Skyldige feriepenger	-32 762
SUM GJELD OFF. MYNDIGHETER/ FERIEPENGER	-59 572

NOTE : 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo kommune, barnehage	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE : 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1979	54 863 000
SUM BYGNINGER	54 863 000

Tomten er kjøpt i 1986
G.nr 28 b. nr 976, 977 og 978

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr 1049

NOTE : 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 1990	16 200	16 200
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1991	17 250	17 250
Fliskutter		
Tilgang 1992	16 200	16 200
Vikeplog		
Tilgang 1999	29 089	29 089
Sandspreder		
Tilgang 1999	15 683	15 683
Snøfreser nr.2		
Tilgang 1997	49 815	49 815
Strøsingelcontainer		
Tilgang 1999	54 120	54 120
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1999	648 784	648 784
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		847 141

NOTE : 15**PANTEGJELD****HUSBANK UTJAMNINGSLÅN**

Renter 5,5 % Løpetid 33 år		
Opprinnelig 1979	-13 860 000	
Nedbetalt tidligere	5 536 016	
Nedbetalt i år	891 858	
		-7 432 126

HUSBANK UTJAMNINGSLÅN

Renter 5,5 % Løpetid 33 år		
Opprinnelig 1979	-12 740 000	
Nedbetalt tidligere	5 297 650	
Nedbetalt i år	797 400	
		-6 644 950

HUSBANK UTJAMNINGSLÅN

Renter 5,5 % Løpetid 32 år		
Opprinnelig 1980	-9 100 000	
Nedbetalt tidligere	3 784 012	
Nedbetalt i år	569 568	
		-4 746 420

SUM PANTEGJELD		-18 823 496
-----------------------	--	--------------------

NOTE : 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986 (grunnen)	-1 900 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-19 541 200

Av anleggets bokførte gjeld er kr 38 741 168. sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.03
en bokført verdi på kr 56 688 475

LEILIGHETSNOTE

Antall leil.	Opprinnelig innskudd	Leie pr. mnd	Opprinn. kostpris /rehabilitering	Påkostninger	Restgjeld	Disp. midler
6	39310	2027	187893	6252	64466	7161
1	41620	2144	198738	6613	68187	7574
10	46070	2200	203929	6785	69968	7772
7	47170	2226	206339	6866	70795	7863
15	48390	2310	214125	7125	73466	8160
31	55810	2393	221819	7381	76106	8453
2	60990	2393	221819	7381	76106	8453
5	78030	2619	242768	8078	83294	9252
8	73950	2647	245364	8164	84184	9351
7	80220	2676	248052	8254	85107	9453
20	89900	2844	263624	8772	90450	10047
4	95150	2872	266220	8858	91340	10146
19	100370	2901	268908	8947	92262	10248
13	105610	2931	271689	9040	93216	10354
13	118020	2931	271689	9040	93216	10354
18	121310	3012	279197	9290	95793	10640
23	126550	3041	281885	9379	96715	10743
8	131720	3041	281885	9379	96715	10743
1	121430	3069	284481	9466	97605	10841
5	131780	3069	284481	9466	97605	10841
2	215230	3381	313402	10428	107528	11944
218	19 541 200	591 866	54 862 974	1 825 491	18 823 496	2 090 806

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet.

F.eks: Påkostninger her gjelder kjøp av tomten.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.