

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2004.

Styret har lagt mye arbeid 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 borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **torsdag 2. juni kl 19:00 i Møllestua.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen 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 per andel. 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 andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andel. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag avholdes
torsdag 2. juni 2005 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 2004

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

- A) Årsregnskapet for 2004
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2004

4. GODTGJØRELSER

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

5. FORSLAG

- A) Forslag om veibommer
Forslaget er tatt inn bakerst i årsberetningen

6. 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 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, 18.04.2005

I styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik/s/ Lars Stoltenberg/s/ Janne Lundgren/s/

Astrid Semb Maalen-Johansen/s/ Dag Remo/s/

ÅRSBERETNING FOR 2004

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50C
Nestleder	Astrid Semb M. Johansen	Møllefaret 54D
Styremedlem	Janne Lundgren	Møllefaret 44C
Styremedlem	Lars Stoltenberg	Møllefaret 46B
Styremedlem	Dag Remo	Møllefaret 56A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Eva Føring	Møllefaret 52B
Mette Korsbakken	Møllefaret 56B
Fleming Lødeng	Møllefaret 56C

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Olaf Devik som delegert
Astrid Semb M. Johansen som vara

VALGKOMITÉEN

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

MILJØUTVALG

Astrid Semb M. Johansen	Møllefaret 56A
Elisabeth Berg Remo	Møllefaret 54D
Torstein Lindby	Møllefaret 54A
Vegar Murstad	Møllefaret 44A
Cecilie Linnebo	Møllefaret 48A
Jacqueline Kjemhus	Møllefaret 46B
Tine Holler	Møllefaret 66A
Sven-Thore Omdahl	Møllefaret 66A

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 Ullern i Oslo og har adresse:

- Møllefaret 42 – 56, 0750 OSLO
- Møllefaret 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 til borettslaget 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.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er 2 kvinner.

VAKTMESTERTJENESTE

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 (telefonsvarer er installert) eller telefaks 22 50 84 01 Epost adresse: vaktmester@elvefaret.no . 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.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, 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.

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 garasjeplass 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 OG PARKERING

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.

Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås. Trallene skal være fastlåst, alle leiligheter/rekkehus skal ha nøkkel som passer (oppgangsnøkkel/gammel garasjenøkkel).

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 juletreff. 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. Det er verdt å merke seg at nøkler til oppganger/gamle garasjenøkler passer til en del fellesutstyr så som traller og stiger.

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. Styret har registrert at leiligheter fremleies uten søknad, det forutsettes at andelseiere bringer slike forhold til opphør eller søker om godkjenning som angitt ovenfor.

Det er pr. 01.01.2005 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 med 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 og 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 slukkingsutstyr 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.

TELEFONI

Selskapet er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement for beboerne.

Rabattene er som følger:

- 20 % rabatt på trafikk til andre fasttelefoner, til mobiltelefoner og til utland. (25 % rabatt hvis kunden ringer for mer enn kr 333,33 pr mnd).
- Fri bruk hver lørdag (kunden betaler kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).
- Opptil 40% rabatt på internettabonnement.

Bestilling av telefoni og internettjenester under denne avtalen skjer på www.obos.no.

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med Smartcall.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har gjennom OBOS, inngått avtale med Hafslund om leveranse av strøm til borettslagets fellesanlegg.

Avtalen er en videreføring av avtalen om kraftforvaltning og gjelder for perioden 01.10.2004 – 30.09.2005. Kraftforvaltning fra Hafslund 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.

Budsjettprisen:	34,70 kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris):	40,90 kWh (inkl. gjeldende avgifter)

OBOS har også inngått avtale med Elkem og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalen gjelder frem til 31.12.2005. Rabatten kommet i tillegg til resultatet av kraftforvaltningsavtalen.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Punkt 6 i årsmeldingen, styrets beretning gir en oversikt over gjennomført vedlikehold, både med hensyn på siste år og tidligere år.

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 stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

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 årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter 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.

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 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 være i orden, og dokumenteres skriftlig.

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.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

I 2004 er det kun foretatt mindre vedlikeholdsarbeider. Styret hadde til hensikt å få gjennomført maling av verandakasser og legge steinfliser på alle inngangspartier. Disse arbeidene ble av forskjellige årsaker ikke gjennomført, men vil bli søkt gjennomført i 2005. Av større arbeider som ble gjennomført i 2004 er verdt å nevne:

2004:

- Utskifting av sirkulasjonsledninger for varmtvann
- Utskifting av kjøleanlegg (kjølerom i Møllefaret 48)
- Utskifting av ytterkledning på uteboder i Møllefaret 42.

Styret får jevnlig spørsmål om hva som har vært gjort av vedlikehold tidligere og følgende liste gir et inntrykk av de viktigste aktiviteter de siste 10 år.

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 tettet ved innvendig plastpålegging.

2002:

- Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensert og kontrollert
- Ferdigstilt dreneringsarbeid.

2001 og tidligere:

- 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.
- 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 garasjelegget 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

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, avtale ble gjort for gjennomføring i 2004, men grunnet sykdom ble arbeidene forsinket, de antas igangsatt og fullført i 2005.

Styret har igangsatt arbeid for å beise yttervegger mot sør da en del av disse trenger et nytt strøk maling. Dette planlegges gjennomført på dugnadsbasis i 2005.

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 nødvendige utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

Fukt i rekkehus

Styret får stadig rapporter om fuktighet i underetasje i rekkehus. Utbedring av drenering ble gjennomført på de mest utsatte husene i 2001 og 2002. De tilfeller som nå blir rapportert kan i en del tilfeller tilbakeføres til sprekker mellom betongsåle og skillevegger. Innsig av fuktig luft i slike sprekker kan medføre kondens og fukt-problemer. En har også registrert innsig av radon, men tetting av sprekker har i disse tilfellene avhjulpet problemene.

Styret må be om at beboere som av forskjellige årsaker åpner gulv eller bygningskonstruksjoner innendørs sjekker ut om det kan være nødvendig å gjennomføre tetningsarbeider. Slike arbeider utføres enklest og lettest i forbindelse med andre større innredningsarbeider.

Dårlig avtrekk/ventilasjon rapporteres også, her er det verdt å merke seg at rekkehusene er basert på naturlig ventilasjon og friskluft tilføres gjennom spalteventiler over vinduer. Spalteventilene må holdes åpne og renses fra tid til annen. Stor fuktbelastning kombinert med kalde rom og dårlig ventilasjon fører gjerne til fuktneidslag som gir seg utslag i mørke soppflekker.

Bredbåndstilbud/KabelTV

Kabel-TV anlegget ble oppgradert sommeren 2001 og er nå forberedt for såkalt retursignalering. Dette gir beboerne mulighet for å abonnere på relativt rask internettforbindelse via kabel-TV anlegget.

Borettslaget har fått tilbud om såkalt Utvidet Grunnpakke, dette er en avtale som gir tilgang til rabatterte internettforbindelse. Styret har valgt å ikke inngå slik avtale da den innebærer en utgift på kr 25 pr leilighet og måned, noe som i praksis ville innebære at beboere som ikke inngår slik avtale vil måtte subsidiere andre beboere.

Oppgraderingen ble gjennomført uten kostnad for borettslaget, men vi har måttet inngå en avtale om 3 års binding på signal leveranse fra Telenor Avidi, denne bindingstiden er utløpt. 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 (via telefonledning) som alternativ tilkoblingsmulighet til internett også tilgjengelig i området.

Beboere som ønsker tilkobling må henvende seg til den enkelte operatør (enten CanalDigital eller ADSL leverandør) og selv stå for de nødvendige kostnader.

Oppringt internett via telefon er også mulig, men vil ikke kunne klassifiseres som bredbånd.

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.

Styret har gjennom 2004 jevnlig registrert biler og ser at det er mange gjengangere, disse er gitt direkte beskjed om å endre sin praksis med å benytte gjesteparkeringen. Styret har fortsatt registreringen gjennom 2005. Det har også vært hensatt uregistrerte biler på gjesteparkeringen, disse ble tauet bort.

Møllestua

Styret bevilget i år ekstra penger til oppussing av Møllestua. På dugnad er derfor det ytre store rommet oppgradert med nytt gulv, noe ombygging av garderobe/inngangsparti, samt at kjøkkenet er i ferd med å pusses opp. Store deler av Møllestua er også malt.

Miljøutvalget

Miljøutvalget har det siste året avholdt arrangementene sommerfest i august, høstdugnad i oktober, juletretenning (første søndag i advent) og vårdugnad med grillfest i slutten av april.

Liten oppslutning rundt sommerfest og juletreffest de siste årene har gjort at Miljøutvalget dette året har søkt nye veier. I stedet for juletreffest i januar utvidet vi i 2004 juletretenningen til også å være en innefest i Møllestua med servering, tryllekunstner og sang. Årets vårdugnad avsluttes i år med en større grillfest enn vanlig i stedet for en sommerfest i august.

Internett/e-post adresser

Borettslaget har opprettet eget internett domene (www.elvefaret.no). På sidene vil det legges ut informasjon av almen interesse for beboerne. Styret ser gjerne tilbakemeldinger på innhold og tar gjerne imot innspill på nyttig innhold.

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

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004

RESULTAT

Driftsoversikten for 2004 viser en økning av de disponible midler med kr 469 333,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 2 560 139,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften for 2005.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

INNETEKTER

Inntektene var i 2004 kr 7 367 634,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

På tross av synkende rentenivå ble renteinntektene kr 13 514,- høyere enn budsjettet. Dette skyldes at styret har inngått avtale med OBOS om likviditetsforvaltning. Dette innebærer at OBOS sørger for at plassere borettslagets midler på en måte som gir best mulig avkastning.

Andre inntekter består i av automatpenger, hvorav kr 10 130 gjelder 2004 og kr 17 950 gjelder tidligere år.

UTGIFTER

Utgiftene var i 2004 totalt kr 4 639 475,-. Dette er kr 333 641,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende poster.

Personalkostnadene viser en nedgang fra 2003 med kr 35 538, og er kr 41 338,- lavere enn budsjettet. Årsaken til reduksjon er i hovedsak begrenset bruk av vikar.

Kostnadene til drift og vedlikehold ble kr 237 027,- lavere enn budsjettet. Innsparingen her må ses i sammenheng med overskridelsen på andre driftsutgifter da dette er to poster med en "glidende overgang".

Renteutgiftene ble kr 182 383,- lavere enn budsjettet på grunn av overgang til flytende rente på borettslagets lån i Husbanken.

Kostnadene til energi og fyring ble kr 106 603,- høyere enn budsjettet. Andre driftsutgifter ble kr 41 614,- høyere enn budsjettet.

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

F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsning sikrer effektivering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

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. En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten 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 har disponibelt i driften i regnskapsåret 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2005

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %. Det er ikke meldt om økning i verken i renovasjons- eller feieavgiften.

LÅN

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,40% pr. 311204. Renten holder seg på samme nivå i 1. halvår og det er denne renten som det er budsjettet med for hele 2005.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % pr. 01.01.2005.
Renter på sparekonto i OBOS var 2,00 % pr. 01.01.2005.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten øker fra kr 175,- til kr 200,- fra 01.01.2005

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2004 til 2005. Bygningsindeks gikk opp med 2,2 %, mens naturskadepremien ble redusert til 0,12 promille av forsikringssummen. Disse endringene gir forskjellig effekt for det enkelte boligselskap, alt etter hvor stor andel av total premie naturskadepremien utgjør. I tillegg foretar forsikringselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk opp med ca 1,4%.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den 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. 41 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30 % av total strømpris.

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

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

9. BUDSJETT 2005

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2005.

Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 2 337 400,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 78 568,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

Driften i 2005 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien. Styret har besluttet å innkreve kr 75,- pr måned sammen med husleien som dugnadspenger. Beløpet vil bli tilbakebetalt i sin helhet etter endt dugnadsinnsats. Dersom det blir en økning av renten i løpet av året, kan den budsjetterte økningen av disponible midler bli snudd til en reduksjon, men ettersom borettslaget har betydelige disponible midler, vil dette likevel være forsvarlig.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2005 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 18.04.2005

I styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik/s/ Lars Stoltenberg/s/ Janne Lundgren/s/

Astrid Semb Maalen-Johansen/s/ Dag Remo/s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 2 560 139. 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 2004 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, 29. april 2005

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

462 - ELVEFARET BORETTSLAG

DRIFTSOVERSIKT

Regnskap 2004 Regnskap 2003 Budsjett 2004 Budsjett 2005

DRIFTSINNTEKTER:

LEIEINNTEKTER	1	7 289 040	7 279 440	7 279 440	7 300 000
RENTEINNTEKTER	2	50 514	90 552	37 000	40 000
ANDRE INNTEKTER	3	28 080	0	0	10 000
SUM INNTEKTER		7 367 634	7 369 992	7 316 440	7 350 000

UTGIFTER:

KONTINGENT TIL BOLIGBYGG		-38 150	-38 150	-38 150	-43 600
REVISJONSHONORAR		-6 174	-6 101	-7 000	-7 000
STYREHONORAR		-130 000	-125 000	-130 000	-135 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-128 772	-128 772	-129 000	-129 000
KONSULENT OG FORVALTN. 4		-8 355	-2 700	-10 000	-10 000
PERSONALUTGIFTER	5	-367 662	-403 200	-409 000	-410 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-1 062 973	-1 191 976	-1 300 000	-1 500 000
RENTEUTGIFTER	7	-534 583	-1 130 964	-716 966	-380 000
FORSIKRINGER		-483 280	-441 587	-490 000	-490 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-731 308	-645 992	-743 000	-768 000
ENERGI / FYRING	8	-706 603	-313 889	-600 000	-720 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-441 614	-373 423	-400 000	-420 000
SUM UTGIFTER		-4 639 475	-4 801 754	-4 973 116	-5 012 600

RESULTAT FØR FINANSIELLE

INN- OG UTBETALINGER		2 728 159	2 568 238	2 343 324	2 337 400
-----------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER

NEDBETALT LÅN		-2 258 826	-2 258 826	-2 258 820	-2 258 832
ENDRING DISP. MIDLER		469 333	309 412	84 504	78 568
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 090 806	1 781 394	2 090 806	2 560 139
ÅRETS BEVEGELSE		469 333	309 412	84 504	78 568
DISPONIBLE MIDLER 31.12		2 560 139	2 090 806	2 175 310	2 638 697

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

		2004	2003
OMLØPSMIDLER:			
DRIFTSKONTO I OBOS		696 563	517 695
SPAREKONTO I OBOS		2 449 617	2 268 697
KORTSIKTIGE FORDRINGER	10	1 200	1 200
SUM OMLØPSMIDLER		3 147 381	2 787 591
KORTSIKTIG GJELD:			
LEVERANDØRGJELD		-82 491	-84 742
GJELD OFF. MYNDIGH/FERIEPE11		-63 338	-59 572
PÅLØPNE RENTER		-64 940	-175 999
PÅLØPNE AVDRAG		-376 472	-376 472
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-587 241	-696 785
DISPONIBLE MIDLER		2 560 139	2 090 806
ANLEGGSMIDL. ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:			
LANGSIKTIGE FORDRINGER	12	122 512	122 512
BYGNINGER	13	54 863 000	54 863 000
TOMT		1 825 475	1 825 475
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	847 141	847 141
SUM ANLEGGSMIDLER		57 658 128	57 658 128
LANGSIKTIG GJELD:			
PANTEGJELD	15	-16 564 670	-18 823 496
BORETT SINNSKUDD	16	-19 541 200	-19 541 200
ANDELSKAPITAL 218 * 100		-21 800	-21 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		-36 127 670	-38 386 496
PANTSTILLELSE KR	17	56 741 200	56 741 200
GARANTIANSVAR KR		0	0

OSLO, 31.12.2004

Styret for ELVEFARET BORETTSLAG

OLAF DEVIK/s/

ASTRID SEMB MAALEN-JOHANSEN/s/

JANNE LUNDGREN/s/

LARS BIRGER STOLTENBERG/s/

DAG REMO/s/

OBOS

MARTIN MÆLAND/s/
ADM. DIREGIL J. HAVRE/s/
REGNSKAPSSJEF

NOTE: 1**LEIEINNEKTER**

Grunnleie	7 136 520
Leietillegg for påbygg	18 120
Trappevask	134 400
SUM LEIEINNEKTER	7 289 040

NOTE: 2**RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	49 617
Renter av driftskonto i OBOS	897
SUM RENTEINNEKTER	50 514

NOTE: 3**ANDRE INNEKTER**

Automatpenger	28 080
SUM ANDRE INNEKTER	28 080

NOTE: 4**KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

OBOS, tilleggstjenester	-3 600
Jens Petter Johnsen, oppsett av PC til vaktmester	-2 647
Per-Ivar Popaas, taksering skade	-2 108
SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER	-8 355

NOTE: 5**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-260 056
Påløpne feriepenger	-31 207
Fri bolig	-59 154
Naturalytelser, fri bolig, etc. speil	59 154
Arbeidsgiveravgift	-72 724
Yrkesskadeforsikring	-2 850
Arbeidsklær	-456
Andre personalkostnader	-369
SUM PERSONALUTGIFTER	-367 662

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Pedersens Glass-Service AS, utskifting av isolerglass	-335 165
Drift/vedlikehold bygninger	-169 072
Drift/vedlikehold VVS	-130 542
Drift/vedlikehold elektro	-7 023
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-27 270
Kabel/Tv-anlegg	-282 188
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 963
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-25 594
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 326
Erstatning v/vannskader	-48 831
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 062 973

NOTE: 7**RENTEUTGIFTER**

Husbanken utjevningsslån	-210 477
Husbanken utjevningsslån	-188 185
Husbanken utjevningsslån	-134 418
Renter leverandørgjeld	-450
Forvaltningsgebyr fellesobligasjon	-872
Termingebyr Husbank lån	-180
SUM RENTEUTGIFTER	-534 582

NOTE: 8**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-706 603
SUM ENERGI / FYRING	-706 603

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-100 175
-----------	----------

Verktøy og redskaper	-1 652
Kontor og datarekvisita	-8 289
Lyspærer og sikringer	-6 163
Renhold ved firmaer	-140 496
Andre fremmede tjenester	-73 728
Telefon-/kontorrekvisita	-4 930
Kopieringsmateriell	-7 436
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 595
Telefon/bredbånd	-6 876
Telefonreparasjoner	-1 848
Porto	-10 867
Drivstoff biler, maskiner osv	-5 113
Vedlikehold biler/maskiner osv	-56 390
Bilgodtgjørelse	-1 110
Reisekostnader	-60
Bank og kortgebyr	-2 884
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-441 614

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påbygg, bygningsgebyr	1 200
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 200

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

Forskuddstrekk	-18 645
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 486
Skyldige feriepenger	-31 207
SUM GJELD OFF. MYNDIGHETER/FERIEPENGER	-63 338

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune, barnehage	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	54 863 000
SUM BYGNINGER	54 863 000

Tomten er kjøpt i 1986
Gnr.28/bnr.976, 977, 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**

Renter 31.12.04: 2,40%, løpetid 33 år		
Opprinnelig 1979	-14 864 300	
Nedbetalt tidligere	7 432 174	
Nedbetalt i år	891 858	
		-6 540 268
Renter 31.12.04: 2,40%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 1980	-13 290 000	
Nedbetalt tidligere	6 645 050	
Nedbetalt i år	797 400	
		-5 847 550
Renter 31.12.04: 2,40%, løpetid 32 år		
Opprinnelig 1980	-9 492 800	
Nedbetalt tidligere	4 746 380	
Nedbetalt i år	569 568	
		-4 176 852
SUM PANTEGJELD		-16 564 670

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 36 482 342

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2004
en bokført verdi på kr.: 56 688 475

LEILIGHETSNOTE

Ant. leil	Opprinn innskudd	Leie pr. mnd	Opprinn kost	Påkostn rehabilit	Restgjeld	Disp. midler
6	39 310	2 097	187 893	6 252	56 730	8 768
1	41 620	2 214	198 738	6 613	60 005	9 274
10	46 070	2 270	203 929	6 785	61 572	9 516
7	47 170	2 296	206 339	6 866	62 299	9 629
15	48 390	2 380	214 125	7 125	64 650	9 992
31	55 810	2 463	221 819	7 381	66 973	10 351
2	60 990	2 393	221 819	7 381	66 973	10 351
8	73 950	2 647	245 364	8 164	74 082	11 450
4	78 030	2 689	242 768	8 078	73 298	11 329
1	78 030	2 698	242 768	8 078	73 298	11 329
7	80 220	2 746	248 052	8 254	74 894	11 575
20	89 900	2 914	263 624	8 772	79 596	12 302
4	95 150	2 942	266 220	8 858	80 379	12 423
18	100 370	2 971	268 908	8 947	81 191	12 548
1	100 370	2 989	268 908	8 947	81 191	12 548
9	105 610	3 001	271 689	9 040	82 030	12 678
4	105 610	3 019	271 689	9 040	82 030	12 678
13	118 020	3 001	271 689	9 040	82 030	12 678
12	121 310	3 012	279 197	9 290	84 297	13 029
1	121 310	3 027	279 197	9 290	84 297	13 029
1	121 310	3 042	279 197	9 290	84 297	13 029
1	121 310	3 062	279 197	9 290	84 297	13 029
1	121 310	3 064	279 197	9 290	84 297	13 029
1	121 310	3 117	279 197	9 290	84 297	13 029
1	121 310	3 135	279 197	9 290	84 297	13 029
1	121 430	3 069	284 481	9 466	85 893	13 275
14	126 550	3 041	281 885	9 379	85 109	13 154
1	126 550	3 050	281 885	9 379	85 109	13 154
1	126 550	3 065	281 885	9 379	85 109	13 154
1	126 550	3 082	281 885	9 379	85 109	13 154
2	126 550	3 111	281 885	9 379	85 109	13 154
1	126 550	3 112	281 885	9 379	85 109	13 154
1	126 550	3 120	281 885	9 379	85 109	13 154
1	126 550	3 123	281 885	9 379	85 109	13 154
1	126 550	3 132	281 885	9 379	85 109	13 154
7	131 720	3 111	281 885	9 379	85 109	13 154
1	131 720	3 141	281 885	9 379	85 109	13 154
1	131 780	3 069	284 481	9 466	85 893	13 275
1	131 780	3 131	284 481	9 466	85 893	13 275
2	131 780	3 192	284 481	9 466	85 893	13 275
1	131 780	3 221	284 481	9 466	85 893	13 275
1	215 230	3 381	313 402	10 428	94 625	14 625
1	215 230	3 390	313 402	10 428	94 625	14 625
218	19 541 200	604 506	54 862 974	1 825 491	16 564 639	2 560 146

"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. 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.

TIL GENERALFORSAMLINGEN I ELVEFARET BORETTSLAG 2005

Forslag til vedtak for å gjøre borettslagets gangveier mer trafikksikre:

"Borettslaget anskaffer minst to selvlukkende halvbommer for oppsetting på hensiktsmessige steder inne i boområdet"

Begrunnelse:

Borettslagets gangveier er nettopp det og kun ment for nødvendig kjøring av utrykningskjøretøy og tyngre varetransporter. Det bør være hevet over enhver tvil at vi har en god del kjøring som ikke er strengt nødvendig. 1 tillegg kjøres det altfor fort og ofte på sen kvelds- og nattestid.

To eller flere selvlukkende halvbommer (en slik er montert ved innkjøringen til borettslaget) vil dempe farten og samtidig være en "kompliserende faktor" som ganske sikkert vil gjøre terskelen for innkjøring betraktelig høyere.

29. mars 2005

Ivar Grydeland /s/