

Til beboerne i Elvefaret Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag
avholdes mandag 10. juni 2013 kl. 19:00 i Møllestua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av vedtektene § 3-2 (2)
 - B) Forslag fra styret om endring av husordensregel pkt 1.6 – egne områder
 - C) Vedlikehold/reparasjoner
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1| delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av miljøutvalg

Oslo, 6. mai 2013
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Janne Lundgren

Tor Martin Aspholm

Jan Erik Johansen

Astrid Semb Maalen-Johansen

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Tor Martin Aspholm	Møllefaret 62 B
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Møllefaret 44 A
Styremedlem	Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D

Til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Varadelegert	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C

Valgkomité

Rita Vibeke Buer	Møllefaret 46 C
Torstein Lindby	Møllefaret 54 A
Erling Ruud	Møllefaret 72 A

Miljøutvalg

Espen Stabell Gulbrandsen	Møllefaret 52 B
Camilla Ljone	Møllefaret 62 A
Synnøve Konglevoll	Møllefaret 62 A
Marianne Larsen	Møllefaret 48 A

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og tre menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 en 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.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har fast ansatt bygningshåndverker. Bygningshåndverkeren ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Stillingen omfatter også vaktmestertjeneste. Reidar Kjelløkken er ansatt i stillingen. Kontakttelefon er 22 50 87 26 (telefonsvarer er installert) E-post 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.

Det er ikke meldt om personalskader eller ulykker i 2012.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets forretningsføreravtale med OBOS inneholder 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.

Vektertjeneste og videoovervåkning

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av G4S. Ved innkjøringsporten til garasjeanlegget er det installert videokamera. All bevegelse blir fotografert og lagret. Anlegget er registrert og drives etter forskrifter fastsatt av datatilsynet.

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.

Styret avholder jevnlig møter og befaringer. Mye av styrets daglige kontakt og diskusjoner foregår ved bruk av e-post.

Innkjøring og parkering

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasjeplass i fellesgarasje under terrasseblokkene. De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

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. Beboeres misbruk av gjesteparkeringsplassen kan medføre borttauing.

Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område.

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert selvluukkende bom ved innkjørsel til borettslaget. Nødvendig ferdsel skal holdes på et minimum og 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).

Barnehagen

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.

Miljøutvalget

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for 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 til oppganger og adgangskort 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 som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier.

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

Vaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter.

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 Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

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

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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

Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Rehabilitering og større vedlikehold

2012:

Utskifting av verandadører startet

2011:

Resterende ytterdører i rekkehus utskiftet

2010:

Utskifting av ytterdører i rekkehus

Utskifting av terassedører

Rensing av ventilasjonsanlegg terrasseblokker

2009:

Oppussing av oppganger

Utbedring og tildekking av betongskader (faseder)

Utskifting av terassedører

2008 og tidligere:

Oppussing av oppganger

Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)

Yttervegger (trevegger) beiset på dugnadsbasis
Asfaltering av øvre og nedre gangvei og garasjenedkjøring
Vasking/rensing av takgesimser på terrasseblokker
Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)
Stenlegging av inngangspartier
Maling/reparasjon av verandakasser
Sikringsskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang.
Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer.
Utette avløpsrør tettet ved innvendig plastpålegging
Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensert og kontrollert
Utbedret drenering rundt rekkehus
Alle tak lagt om slik at fall går mot sluk, innebar også tilleggisolering på tak
Ekstra lys i garasjen installert.
Varmtvannsberedere og stoppekraner i rekkehus utskiftet
Kantsetting av kjøreveier

Styret har diskutert videre planer og prioriteringer for vedlikehold. Utskifting av verandadører (for og baksider er prioritert og vil bli gjennomført med oppstart i 2012),

Prioritering av ytterligere oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets påfølgende prioriteringsbeslutninger.

Renovasjon

Renholdsetaten har kommet med påbud om endring i standplasser da flere ikke oppfyller gjeldende krav. Kravet er aktualisert etter fjerning av sekkestativene. Nødvendige endringer vil bli gjennomført i løpet av 2013.

Beboere bes følge Renholdsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall.

Fuktutbedring/drenering

Rekkehusenes underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utvendig mur/bakke. Videre er det tilfeller av fuktneidslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktneidslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader bør styret/vaktmester kontaktes.

Varmt, kaldtvannsrør og stoppekraner

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innestøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registret at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. I mange tilfeller er heller ikke avstengningen fullstendig.

Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger. Det er beboers ansvar

å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse skal opereres. Er du i tvil ta kontakt.

Avløpsrør

De innstøpte avløpsrørene medfører jevnlig 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 skadene skyldes alder og ikke plutselig hendelse som normalt er en betingelse i forsikringer.

Utbedringsmetode er enten å hugge fri rørsystemet, legge nye rør for deretter å støpe igjen. Alternative metoder er foring av avløpsrørene med innvendig plastbelegg. Alle metoder innebærer store ulemper for berørte beboere. Kostnader ved full utskifting av avløpssystemet er meget høye og styret har derfor konkludert med at borettslaget bør ta utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

Dugnadsrefusjon

Borettslaget praktiserer refusjon etter registrert deltagelse på dugnad. Deltagelse i dugnad gir en husleiereduksjon på kr 75 pr mnd i 6 måneder. Refusjon ordnes årlig mot slutten av året og etter at vår- og høstdugnad er gjennomført.

Andelseierne må selv sørge for å bli registrert med gjennomført dugnad, registreringen foregår på dugnadsdagen og betinger avtalt dugnadsinnsats.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2012 var totalt kr 7 325 136. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger fra vaskeriet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 5 982 862.

Resultat

Årets resultat på kr 1 380 716 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 1 913 519.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 800 000 til vedlikehold. Styret forventer at ca kr 1 000 000 går til ordinært vedlikehold. Resterende antas brukt til terrassedører, renovasjonspunkter og oppgradering av uteområdet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 er budsjettert med kr 442 000. Forsikringsbeløpet er redusert med nærmere kr 200 000 ved bytte av forsikringsselskap.

Lån

Borettslaget har ingen lån. Siste avdrag på husbanklånene ble gjort i 2012.

Forretningsførerhonoraret

Det er ingen endringer i forretningsførerhonoraret for 2013.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 6. mai 2013
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Jan Erik Johansen /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 380 716. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Elvefaret Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 7. mai 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/
Statsautorisert revisor

462 ELVEFARET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	1 280 423	1 798 165	1 280 423	1 913 519
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 380 716	1 733 062	1 110 000	45 736
Tilbakeføring av avskrivning 14	6 250	6 250	0	0
Fradrag for avdrag på langsl lån 17	-753 870	-2 257 054	-1 129 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	633 096	-517 742	- 19 000	45 736
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	1 913 519	1 280 423	1 261 423	1 958 955
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 413 354	2 557 736		
Kortsiktig gjeld	-499 835	-1 277 313		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	1 913 519	1 280 423		

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 319 736	7 242 501	7 200 000	7 319 736
Andre inntekter	3	5 400	12 160	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 325 136	7 254 661	7 200 000	7 319 736
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-537 730	-530 154	-550 000	-560 000
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-180 000
Avskrivninger	14	-6 250	-6 250	-6 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 625	-6 625	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-149 184	-149 184	-152 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-9 460	-19 182	-25 000	-40 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-1 749 633	-1 020 617	-1 500 000	-2 800 000
Forsikringer		-645 217	-636 621	-700 000	-442 000
Kommunale avgifter	9	-1 236 195	-1 196 467	-1 241 000	-1 287 000
Energi/fyring		-427 117	-771 427	-780 000	-730 000
Kabel-/TV-anlegg		-352 382	-346 592	-350 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-649 469	-609 718	-600 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 982 862	-5 506 436	-6 125 000	-7 314 000
DRIFTSRESULTAT		1 342 274	1 748 225	1 075 000	5 736
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 311	52 692	50 000	40 000
Finanskostnader	12	-10 869	-67 855	-15 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		38 442	-15 163	35 000	40 000
ÅRSRESULTAT		1 380 716	1 733 062	1 110 000	45 736
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 380 716			

BALANSE

EIENDELER	Note	2012	2011
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	14	425	6 675
Langsiktige fordringer	15	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		56 811 412	56 817 662
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	8 541	698 192
Driftskonto i OBOS		432 107	857 573
Sparekonto i OBOS		1 972 706	1 001 971
SUM OMLØPSMIDLER		2 413 354	2 557 736
SUM EIENDELER		59 224 766	59 375 398
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		39 161 931	37 781 215
SUM EGENKAPITAL		39 183 731	37 803 015
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	0	753 870
Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 541 200	20 295 070
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		418 324	815 814
Skyldig offentlige myndigheter	19	34 801	34 654
Påløpne renter		0	5 247
Påløpne avdrag		0	375 490
Annen kortsiktig gjeld	20	46 711	46 109
SUM KORTSIKTIG GJELD		499 835	1 277 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 224 766	59 375 398
Pantstillelse	21	56 741 200	56 741 200
Garantiansvar			

Oslo 6. mai 2013
Styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/ Tor Martin Aspholm /s/ Jan Erik Johansen /s/
Astrid Semb Maalen-Johansen /s/ Janne Lundgren /s/

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 136 808
Leietillegg for påbygg	24 528
Trappevask	158 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 319 736

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskeri	4 550
Salg av nøkler	850
SUM ANDRE INNTEKTER	5 400

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-348 946
Overtid	-36 020
Påløpne feriepenger	-46 196
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-97 333
Pensjonskostnader	-7 435
Yrkesskadeforsikring	-1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-537 730

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5: STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr 170 000. I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 574 jfr. note 10.

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE 7: KONSULENTHONORAR	
OBOS	-9 460
SUM KONSULENTHONORAR	-9 460
NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Dør og Vindumontasje AS	-706 440
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-706 440
Drift/vedlikehold bygninger	-655 297
Drift/vedlikehold VVS	-253 457
Drift/vedlikehold elektro	-3 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 034
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 630
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 749 633
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.	
NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-765 609
Renovasjonsavgift	-470 586
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 236 195
NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-63 588
Diverse leiekostnader/leasing	-35 697
Verktøy og redskaper	-746
Telefon-/kontormaskiner	-7 592
Driftsmateriell	-46 447
Lyspærer og sikringer	-26 022
Vaktmestertjenester	-37 206
Renhold ved firmaer	-179 254
Snørydding/gressklipping	-11 688
Garasjevakthold	-173 938
Kontor- og datarekvisita	-1 235
Kopieringsmaterieill	-3 479
Andre kostnader tillitsvalgte	-574
Andre kontorkostnader	-1 728
Telefon/bredbånd	-30 274
Porto	-13 748
Drivstoff biler, maskiner osv	-6 906
Bilgodtgjørelse	-4 690
Reisekostnader	-572
Gaver	-1 106
Bank- og kortgebyr	-2 285
Velferdskostnader	-694
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-649 469
NOTE 11: FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS	1 606
Renter av sparekonto i OBOS	47 706
SUM FINANSINNTEKTER	49 311

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Rentekostnader Husbanken lån 1	-3 735
Rentekostnader Husbanken lån 2	-3 340
Rentekostnader Husbanken lån 3	-2 869
Termingebyr lån Husbanken	-90
Renter leverandørgjeld	-171
Andre rentekostnader	-664
SUM FINANSKOSTNADER	-10 869

NOTE 13: BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.28/bnr.976, 977 og 978

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1049

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE 14: VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 1990	16 200	
Avskrevet tidligere	-16 199	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1991	17 250	
Avskrevet tidligere	-17 249	1
Fliskutter		
Tilgang 1992	16 200	
Avskrevet tidligere	-16 199	1
Snøfreser nr.2		
Tilgang 1997	49 815	
Avskrevet tidligere	-49 814	1
Vikeplog		
Tilgang 1999	29 089	
Avskrevet tidligere	-29 088	1
Sandspreder		
Tilgang 1999	15 683	
Avskrevet tidligere	-15 682	1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 1999	54 120	
Avskrevet tidligere	-54 119	1
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1999	648 784	
Avskrevet tidligere	-648 783	

		1
Toro gressklipper		
Tilgang 2006	43 750	
Avskrevet tidligere	-37 083	
Avskrevet i år	-6 250	
		417
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		425
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE 15: LANGSIKTIGE FORDRINGER		
Innskudd Oslo kommune, Barnehage		122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		122 512

NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)		8 541
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		8 541

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE 17: PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,10 %, løpetid 33 år

Opprinnelig 1979	-14 864 300	
Nedbetalt tidligere	14 566 694	
Nedbetalt i år	297 606	
		0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,10 %, løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-13 290 000	
Nedbetalt tidligere	13 023 870	
Nedbetalt i år	266 130	
		0

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 2,10 %, løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-9 492 800	
Nedbetalt tidligere	9 302 666	
Nedbetalt i år	190 134	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE 18: BORETTSSINNSKUDD

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

NOTE 19: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk		-17 626
Skyldig arbeidsgiveravgift		-17 175
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-34 801

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-46 195
Utlegg styremedlem	-516
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 711

NOTE 21: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 541 200 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr 56 688 475.

A) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Elvefaret Borettslag må den tas inn i vedtektene. Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- *ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 11. juni 2013.

Vedtak:

B) FORSLAG FRA STYRET OM ENDRING AV HUSORDENSREGEL PKT 1.6 EGNE OMRÅDER.

Styret har fått mange klager fra beboere som er plaget av røyk, som blant annet siger inn på soverom. Styret ønsker derfor å fremme følgende forslag:
Borettslagets husordensregler, sist endret i 2001, pkt 1.6 Egne områder, tillegges et nytt punkt nr 3 som følger;

"Røyking på terrassene som er til sjenanse for naboene, er ikke tillatt."

Forslaget hjemles i borettslagsloven; § 5-11. *Bruken av bustaden og eigedommen Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.*

Endring av husordensregler krever simpelt flertall.

Vedtak:

C) VEDLIKEHOLD/REPARASJONER

Grunngitt spørsmål er mottatt som følger;

Vedlikehold/reparasjoner

- Vi ønsker at vedlikeholdsplanen for borettslaget legges frem for generalforsamlingen. Hvis det ikke foreligger en vedlikeholdsplan, ønsker vi at en slik plan utarbeides og gjøres kjent for andelseierne, så snart planen foreligger.
- Hvordan foretas vurderinger i styret knyttet til ønsker fra andelseierne vedrørende vedlikeholdsbehov og utbedring av skader på byggmassen.
- Fører styret protokoll over innmeldte saker knyttet til vedlikehold og utbedring av skader på byggmassen? Protokollen ønskes fremlagt for andelseierne.

Med hilsen
Hugo Braaten
Einar Grape
Ida Ustvedt
Hans Jørn Snerling
Marita Lindvik
Trond Vidar Kjellen
Anders Kristiansen

Styrets svar er som følger:

Første styremøte etter sommerferien legges normalt opp til å gå gjennom vedlikeholdsplan og justere denne ifht tilgjengelig budsjett og erfaringer. Vedlikeholdsplanen vurderes blant annet ut fra erfaring fra daglig vedlikehold/reparasjoner og bistand fra eksterne konsulenter.

Vedlikeholdsplanen har vært styrets interne arbeidsdokument og er nå lagt ut på websidene, tilgjengelig for beboerne.

Styret fører ikke egen protokoll over innmeldte enkeltskader/reparasjoner/mangler. Innkomne epost til styrets epostadresse behandles fortløpende av styret. Denne praksis mener styret er tilfredstillende og hensiktsmessig for beboerne.

Utskifting av sikringsbokser

Styret har mottatt innspill om at sikringsboksene bør skiftes ut blant annet med jordfeilsbrytere, noe som i enkelte tilfelle kan avdekke skader i leilighetenes interne anlegg.

Til forslaget anfører styret;

Borettslaget har hatt som praksis at ytre vedlikehold går til og med hovedbryter i sikringskapet til den enkelte leilighet. Samme praksis gjelder også i forhold til hovedstengekran inn til den enkelte leilighet.

Røa Elektriske (<http://www.roaelektriske.no/tjenester-og-priser>). Der koster en el-sjekk kr 1600 ink mva.), andre elektrikere tilbyr el-sjekk for en rimelig kostnad. Noen energi leverandører tilbyr også dette.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Vedtak:

Valgkomiteen leverer sin innstilling under generalforsamlingen

Oslo, mai 2013

I valgkomiteen for Elvefaret Borettslag

Rita Vibeke Buer
Torstein Lindby
Erling Ruud