

Til andelseierne i Elvefaret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 21.05.19 kl. 1900 i Møllestua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elvefaret Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag
avholdes tirsdag 21.05.19 kl. 1900 i Møllestua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Justering av felleskostnader
 - B) Fartsdempende tiltak på gangveiene
 - C) Valgkomiteen
 - D) Fartsdempende tiltak i garasjen
- 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 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av representanter til miljøutvalget

Oslo, 11.04.2019
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik Janne Lundgren Tor Martin Aspholm Magnus Engseth Janne Kvammen

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS eller på borettslagets hjemmeside www.elvefaret.no.

ÅRSRAPPORT FOR 2018

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	Magnus Engseth	Møllefaret 52 A
Styremedlem	Janne Kvammen	Møllefaret 64 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Olaf Devik	Møllefaret 50 C
------------------------	-----------------

Varadelegert Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
--------------------------------	-----------------

Valgkomiteen

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

Miljøutvalget

Einar Grape	Møllefaret 48 B
Sophie Gading Klemetsen	Møllefaret 46 C
Simen Pettersen	Møllefaret 52 B
Frans Kockum	Møllefaret 50 A
Jo-Geirr Gjersvik	Møllefaret 46 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Elvefaret Borettslag

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Elvefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Møllefaret 40-56 60-72

Gårds- og bruksnummer :
28 976 977 978

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 352 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Elvefaret Borettslag har en ansatt vaktmester. Det har verken vært personskader eller ulykker i selskapet i 2018.

Forretningsførsel og revisjon

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

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 924 84 205, e-post vaktmester@elvefaret.no. Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

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

Vektertjeneste og videoovervåking

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

Styret

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest per e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se også borettslagets hjemmeside 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 garasje plass 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 er kun tilgjengelig for beboere på dagtid hverdager, se skilting. Beboeres misbruk av gjesteparkeringsplassen medfører kontrollavgift, gjentatte overtredelser vil kunne medføre borttauing.

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

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert telefonstyrt bom ved innkjørsel til borettslaget. Nødvendig ferdsel skal holdes på et minimum. De siste 200 oppringingene blir lagret i portens interne logg.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering 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

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. 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.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Bente Bogen, se borettslagets websider.

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, betaling gjøres via websidene. 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. Nye polletter kan ordnes via vaktmester.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i 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 trappeopp ganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

Fibernet og Kabel-TV

Alle leiligheter har tilgang til fiber i tillegg til kabel-TV. Fibernetet driftes av OBOS OpenNet og TV signaler leveres av RiksTV.

Hver leilighet har tilgang til internett via fiberen, men da med begrenset hastighet (2/2 mbit), økt hastighet kan bestilles hos OBOS OpenNet.

Hver leilighet har fått levert en stykk RiksTV dekoder som del av avtalen med RiksTV. Dekoderen tilhører borettslaget og skal ved salg stå igjen i leiligheten.

For abonnement, praktiske råd og informasjon om feilsøking, se borettslagets hjemmesider www.elvefaret.no

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. Alle brannslukkere ble skiftet ut i 2015. Oppdatert branninstruks ligger på nettsiden.

Rehabilitering og større vedlikehold

2018:

- Resterende værutsatte bevegelige vinduer i rekkehus skiftet
- Alle entredører til terrasseleilighetene er byttet

2017:

- Ladeanlegg for elbiler installert. Anlegget har kapasitet til å dekke alle parkeringsplassene i fellesgarasjen
- Takutbedringer/reparasjoner
- Bevegelige værutsatte vinduer i rekkehus nedre vei skiftet

2016:

- Fibernett installert og TV signaler omkoblet til RiksTV
- Bevegelige værutsatte vinduer i terrasseblokkene utskiftet
- Radonreducerende tiltak gjennomført
- Slamsugning av utekummer
- Utskiftning av værutsatte paneler
- Tak skiftet Møllefaret 72

2015 og tidligere:

- Bed mellom 44 og 48 ble utbedret
- Terrassedører i rekkehus utskiftet
- Diverse snekker/takarbeider ifbm taklekkasjer/inngangspartier/bodvegger/trevegger
- Brannslukkere skiftet ut, brannslanger i rekkehus byttet ut med brannslukkere
- Radonmålinger startet i alle leiligheter uten underliggende kjeller eller kryprom
- Installasjon av fibernett igangsatt
- Felles varmtvannsbereder i MF 46C ble skiftet ut
- Store deler av treveggene ble beiset på dugnadsbasis
- Enkelte partier av uttørket panel ble utskiftet
- Utearbeider (garasjeinnkjøring, hellelegging, flytting flaggstang, trefelling)
Installasjon av felles renovasjonspunkter for rekkehusene
- Utbedring av utearealer, lekearealer, sandkasser, rekkverk
- Utskifting av ytterdører i rekkehus
- Utskifting av terrassedører
- Rensing av ventilasjonsanlegg terrasseblokker
- Oppussing av oppganger
- Utbedring og tildekking av betongskader (fasader)
- Utskifting av terrassedører
- 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)
- Steinlegging 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.

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

Renovasjon

Beboere bes følge Renholdsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen.

Fuktutbedring/drenering

Underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utsiden. 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.

Vannrør, stoppekraner og avløpsrør

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/innstøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert 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 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 med vaktmester eller styret.

Dugnadsrefusjon

Borettslaget praktiserer refusjon etter registrert deltagelse på dugnad. Deltagelse i dugnad refunderes med kr 450. Refusjon ordnes årlig 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.

Ladeanlegg Elbiler

Borettslaget inngikk tidlig 2017 kontrakt med Movel for installasjon og drift av ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.

Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasje plassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget ellers er ladeanlegget såkalt smart. Dvs at anlegget hele tiden kan styres i forhold til tilgjengelig strøm og i prioritet etter annet forbruk. Anlegget er et av de første anlegg av denne type og er benyttet som et referanseprosjekt for andre borettslag.

Anlegget er i store trekk finansiert av de første 55 beboere som i 2017 tegnet seg for ladepunkt (eller «kun kabling»). Pr 31des2018 var 60 ladepunkter kablet opp, 53 av disse var komplette med ladeboks.

For å etablere anleggets fellesdel har borettslaget forskuttert et mindre beløp. Pr 31des2018 har anlegget kostet kr 1 587 283 og innbetalt er kr 1 472 500 (Se note 10 til regnskapet).

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter borettslagets regnskap.

Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret.

Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på våre nettsider, www.elvefaret.no.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Renovasjon

Beboere bes følge Renholdsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Elvefaret Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 9 044 589.

Dette er kr 480 589 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger fra beboere for ladestasjoner, eiendomsskatt og trappevask. Disse inntektene har tilsvarende utgifter som er kostnadsført.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra Møllestua.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 9 891 921.

Dette er kr 752 079 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 729 034 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 2 330 007 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 800 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser og viderefaktureres de leiligheter som får tillagt eiendomsskatt.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 115 750. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

Lån

Elvefaret Borettslag har lån ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte 01.01.19 fra kr 160 404 ekskl. mva. til kr 164 574 ekskl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Driften i 2019 forutsetter ikke nye låneopptak, men styret finner det nødvendig å øke felleskostnadene med 10% fra 1 juli 2019. Styret ser at vi har tyngre vedlikeholdsoppgaver som kommer, eksempelvis;

- Utskifting av membran og fliser på terrassene grunnet et økende antall lekkasjer
- Oppgradering av inngangspartier
- Betongskader i garasjen
- Mye solskadet trepanel
- Resterende vinduer i terrasseblokker og rekkehus
- Varmtvannstanker i blokkene og rekkehus

Dagens felleskostnader gir ikke rom for å gjennomføre de tiltak som styret anser nødvendige innenfor en rimelig tidsramme. Samtidig ser styret at andre utgifter så som kommunale avgifter, elektrisitet, generelt forefallende vedlikehold, forsikring osv stiger slik at borettslagets handlingsrom blir begrenset om ikke felleskostnadene økes.

Styret anser låneopptak som en reserveløsning i tilfelle vi skulle få større uforutsette utgifter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elvefaret Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning – Elvefaret Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 3. mai 2019

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 316 587	2 329 826	3 316 587	2 330 006
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-729 034	2 208 676	-2 080 000	-1 571 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	90 945	86 605	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-322 022	-1 265 261	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-26 469	-43 260	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-986 580	986 760	-2 080 000	-1 571 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 330 007	3 316 587	1 236 587	759 006
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 743 819	5 134 421		
Kortsiktig gjeld		-413 812	-1 817 835		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 330 007	3 316 587		

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 770 889	8 361 031	8 564 000	8 986 000
Ladestasjoner elbil	10	227 500	1 245 000	0	0
Andre inntekter	3	46 200	48 450	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 044 589	9 654 481	8 564 000	8 986 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-689 600	-627 311	-650 000	-700 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-240 000
Avskrivninger	15	-90 945	-86 605	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-200 505	-195 615	-200 000	-206 000
Konsulenthonorar	7	-11 000	-9 937	-20 000	-20 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-4 002 130	-2 102 232	-5 000 000	-4 500 000
Forsikringer		-740 651	-707 144	-720 000	-768 000
Kommunale avgifter	9	-1 846 337	-1 751 261	-1 871 000	-2 000 000
Energi/fyring		-807 881	-667 506	-700 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-551 830	-551 612	-570 000	-570 000
Andre driftskostnader	11	-678 941	-588 719	-640 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 891 921	-7 559 793	-10 644 000	-10 557 000
DRIFTSRESULTAT		-847 332	2 094 688	-2 080 000	-1 571 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 297	114 838	0	0
Finanskostnader		0	-850	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		118 297	113 988	0	0
ÅRSRESULTAT		-729 034	2 208 676	-2 080 000	-1 571 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 208 676		
Fra opptjent egenkapital		-729 034	0		

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Etablering av ladestasjoner for elbil	10, 14	1 587 283	1 265 261
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	15	195 342	259 818
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		58 593 612	58 336 066
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	137 883	878 554
Driftskonto OBOS-banken		1 038 901	904 962
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 328	25 885
Sparekonto OBOS-banken		1 471 353	3 236 047
Innestående i andre banker		72 354	88 973
SUM OMLØPSMIDLER		2 743 819	5 134 421
SUM EIENDELER		61 337 431	63 470 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		41 360 618	42 089 652
SUM EGENKAPITAL		41 382 418	42 111 452
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 541 200	19 541 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		310 557	1 717 034
Skyldige offentlige avgifter	19	45 132	48 463
Annen kortsiktig gjeld	20	58 123	52 337
SUM KORTSIKTIG GJELD		413 812	1 817 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 337 431	63 470 487

Pantstillelse	21	19 541 200	19 541 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2019,
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Magnus Engseth /s/

Janne Kvammen /s/

Janne Lundgren /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 229 754
Eiendomsskatt	247 108
Trappevask	199 545
Leietillegg påbygg	96 264
Leie	38 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 811 491

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-39 347
Trappevask	-1 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 770 889

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger vaskeri	800
Leieinntekter Møllestua	37 550
Nøkler	6 800
Skilt	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	46 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-446 064
Overtid	-38 296
Påløpte feriepenge	-58 124
Fri bil, tlf etc.	-678
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 750
Arbeidsgiveravgift	-119 815
Pensjonskostnader	-25 147
Yrkesskadeforsikring	-2 155
SUM PERSONALKOSTNADER	-689 600

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 2017/2018, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskifting vinduer/dører	-3 108 274
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 108 274
Drift/vedlikehold bygninger	-398 877
Drift/vedlikehold VVS	-123 191
Drift/vedlikehold elektro	-13 347
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 832
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 801
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 464
Egenandel forsikring	-66 000
Kostnader dugnader	-93 345
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 002 130

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

bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-247 338
Vann- og avløpsavgift	-1 054 663
Renovasjonsavgift	-544 335
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 846 337

NOTE: 10**LADESTASJONER ELBIL**

Ladestasjoner fakturert i 2017	1 245 000
Ladestasjoner fakturert i 2018	227 500
SUM INNTEKTER	1 472 500
Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
SUM KOSTNADER	-1 587 283
SUM LADESTASJONER ELBIL	-114 783

Ladestasjonen eies av borettslaget og er knyttet til spesifikke garasjeplasser som igjen følger faste boliger. Da borettslaget tidligere ikke har hatt ladestasjoner for el-bil skal dette aktiveres, dvs. føres i balansen.

Prosjektet vedr innstallasjon av elbilladere vil løpe over flere år. Over tid skal prosjektet gå i kr. null. Det er kun de som ønsker innstallasjon som skal betale for det. For å holde oversikten over inntekter og kostnader, vil det hvert år utarbeides et prosjektreknskap som angitt i note over.

Merk ellers at de som velger å inntallere lader gjennom egen kontrakt forplikter seg til å vedlikeholde/repasere laderen.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 709
Verktøy og redskaper	-12 204
Driftsmateriell	-67 044
Lyspærer og sikringer	-398
Vakthold	-253 916
Renhold ved firmaer	-230 580
Snørydding/gressklipping	-4 000
Andre fremmede tjenester	-2 400
Kontor- og datarekvisita	-235
Trykksaker	-2 443
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-2 671
Telefon/bredbånd	-13 274

Telefon, annet	-344
Porto	-3 358
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 886
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-13 453
Bilgodtgjørelse	-5 763
Reisekostnader	-621
Gaver	-535
Bank- og kortgebyr	-2 880
Velferdskostnader	-13 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-678 941

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	879
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 306
Renter bank	39
Kundeutbytte fra Gjensidige	102 073
SUM FINANSINTEKTER	118 297

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, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Etablering av ladestasjoner for elbil. Aktiveres ved prosjektets slutt.	1 587 283
SUM REHABILITERING	1 587 283

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Foldebord Møllestua		
Tilgang 2018	26 469	
Avskrevet i år	-735	
		25 734
Plog		
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
Toro gressklipper		
Tilgang 2006	43 750	
Avskrevet tidligere	-43 749	1
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1999	648 784	
Avskrevet tidligere	-648 783	1
Tørketrommel		
Tilgang 2017	43 260	
Avskrevet tidligere	-10 815	
Avskrevet i år	-14 420	18 025
Søppelanlegg		
Tilgang 2014	530 528	
Avskrevet tidligere	-303 160	
Avskrevet i år	-75 790	151 578
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		195 342
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-90 945
NOTE: 16		
LANGSIKTIGE FORDRINGER		
Innskudd Oslo Kommune, Barnehage		122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		122 512
NOTE: 17		
KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)		137 883
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		137 883
NOTE: 18		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 1979		-17 641 200
Tomtekjøp 1986		-1 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-19 541 200

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 328
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 804
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-45 132

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-58 123
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 123

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
TOTALT	19 541 200

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
TOTALT	56 688 475

INNKOMNE FORSLAG

Sak A - justering av felleskostnader - forslag ved Tor Audun Gram

Dagens situasjon:

Felleskostnadene i borettslaget skal dekke drift, vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget. Dette avhenger av kjøp av varer og tjenester fra ulike tilbydere. Hvert eneste år stiger priser på varer og tjenester, i tråd med lønns- og prisutviklingen i samfunnet. Det betyr at når felleskostnadene er uendret, så mister borettslaget kjøpekraft. Av og til justeres felleskostnadene opp, men det går ikke lang tid før prisstigningen gjør at borettslaget mister kjøpekraft.

Begrunnelse:

Elvefaret borettslag har en god økonomi. Felleskostnadene er på et nivå beboerne kan være fornøyd med, men når de er uendret, så taper borettslaget kjøpekraft. I verste fall påvirker tap av kjøpekraft evnen og viljen til å gjøre nødvendig vedlikehold eller ønskede investeringer. Ved å prisjustere felleskostnadene hvert år, sikrer borettslaget at kjøpekraften opprettholdes. Samtidig vil endringen i felleskostnader utgjøre det samme som forventet økning i lønninger og pensjoner. En prisjustert endring er dermed ikke en økning. Endringen av felleskostnadene vil også være jevn og forutsigbar. Borettslaget kan enten legge seg på Norges Bank inflasjonsmål over tid. Da vil man noen år ligge litt under, andre år litt over. Alternativt kan borettslaget ta utgangspunkt i Finansdepartementets forventede prisvekst slik den fremkommer i statsbudsjettet.

Forslag til vedtak

Felleskostnadene i Elvefaret borettslag prisjusteres årlig i tråd med forventet prisvekst.

Styrets innstilling

En forutsigbar justering er et fornuftig tiltak. Men, det er slik at borettslaget står foran store vedlikeholdstiltak og vi har utgiftsposter som endres mer enn offentlig prisindeks.

En justering slik foreslått, vil binde styret til et u hensiktsmessig lavt husleienivå og ikke gi grunnlag for å gjennomføre de tiltak som står på programmet.

En endring på 10% pr juni er allerede presentert som del av årsmeldingen og som grunnlag for årets budsjett.

Styrets anbefalte vedtaksforslag:

Felleskostnadene i Elvefaret borettslag prisjusteres årlig i tråd med forventet prisvekst. Styret kan fravike denne praksis for å ivareta større vedlikeholdsoppgaver.

Sak B - fartsdempende tiltak på gangveiene - forslag ved Tor Audun Gram

Dagens situasjon:

Veiene internt i Elvefaret er skolevei, gangvei, sykkelvei og bilvei for nødvendig kjøring. Kjøring skal skje i gangfart, men ikke alle overholder dette. Om sommerhålvåret settes det opp avtagbare, relativt lave fartsdumper, som fartsdempende tiltak. I vinterhålvåret er det ingen fartsdempende tiltak i veiene.

Begrunnelse for forslaget:

Veiene bør ha fartsdempende tiltak hele året. Borettslaget mener det er nødvendig med fartsdempende tiltak når veien er bar i sommerhalvåret, og da er den naturlige slutningen at veiene bør ha fartsdempende tiltak når veiene er glatte om vinteren og bremselengden er lengre.

Veiene i borettslaget er private i henhold til kart fra Plan og bygningsetaten (PBE). Brev fra PBE slår fast at borettslaget står fritt til å sette opp bommer som fartsdempende tiltak, så lenge disse ikke er låste (saksnr 201802669-2, se lenke under).

Selvlukkende bom med «pløser» som kan åpnes av et kjøretøy er installert i de andre borettslagene. Elvefaret kan installere tilsvarende. Ved generalforsamlingen i 2018 fastslo forretningsfører fra OBOS at slike bommer ville ha blitt satt opp om borettslaget hadde blitt bygget i dag. Per nå har derfor våre veier dårlige trafiksikkerhet enn veiene i naboområdet og i nybygg.

Vedtak om installasjon av bom ble gjort på generalforsamlingen i 2005 i henhold til referat. Vedtak om installasjon av bom ble også gjort på generalforsamlingen i 2017, uten at bommer ble satt opp. I generalforsamlingen i 2018 ble bommer igjen en sak, og forslag om å følge opp vedtaket om installasjon fra 2017 ble stemt ned. På denne generalforsamlingen ble det anført at en rekke motargumenter mot bom, og det ble lagt frem en vesentlig opplysning som ikke var riktig angående dispensasjon. Noe av styrets innstilling fra 2018 må derfor kommenteres som begrunnelse for forslaget.

Styret skrev i sin innstilling i 2018 at "bommer strider mot regulering- og bebyggelsesplan" og at det dermed måtte søkes om dispensasjon. Dette er feil. Plan- og bygningsetaten fastslår i brev til borettslaget at "Oppsetting av bom er ikke et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven og trenger i utgangspunktet ingen godkjenning fra Plan- og bygningsetaten(...) Gang- og sykkelveier skal være åpen og ny bom skal ikke hindre gående eller syklende. Dere må finne en løsning hvor dette blir ivaretatt. Alternativt kan dere søke om dispensasjon fra gjeldende regulering. " Med andre ord slås det her fast at det full anledning for borettslaget å sette opp en ulåst, selvlukkende bom med enkel passasje for gående og syklende. Dette trengs det ingen dispensasjon for. Det er kun hvis borettslaget skal sette opp en låst bom at det må søkes om dispensasjon.

Styret skrev også i sin innstilling at bommer ville påvirke snømåking utenfor ordinær arbeidstid, fordi "interessen for å yte denne ekstrajobben/service har minket, når det ikke i denne sammenhengen er forståelse for dette arbeidet." Borettslaget kan ikke legge velvilje og motivasjon hos en enkelt ansatt til grunn for vurdering av sikkerhetstiltak som gjelder samtlige beboere, og i særdeleshet barn.

I samme generalforsamling ble det anført at styret hadde fått signaler fra Brann- og redningsetaten (OBRE) om dårlig fremkommelighet i borettslaget. Hvis OBRE mener

fremkommeligheten i borettslaget er dårlig, må dette dokumenteres, og borettslaget må i så fall sette i gang tiltak for å utbedre. Hvis OBRE eller andre nødetater har syn på installasjon av selvlukkende, ulåste bommer med hensyn til utrykningstid vektet opp mot bedre trafiksikkerhet, må dette dokumenteres og fremlegges for beboerne.

Et annet fartsdempende tiltak er å installere permanente fartshumper. Fartshumper utføres på ulike måter, noen også som såkalte fartspuiter. Fartshumper har god effekt og brukes på ordinære veier. Det bør derfor være fullt mulig å ha slike på borettslagets veier. Fartshumper ivaretar sikkerhet og hensyn til vinterdrift. Statens vegvesen har laget veiledere for fartshumper.

Forslag til vedtak:

Elvefaret borettslag installerer helårs fartsdempende tiltak på sine veier innen mai 2020, om mulig tidligere. Fartsdempende tiltak på helårsbasis er enten bommer eller fartshumper, eller en kombinasjon av disse. Valg av tiltak, og avstand mellom disse, må ha en faglig begrunnelse.

Sak C - Valgkomiteen - forslag ved Tor Audun Gram

Dagens situasjon:

Styret er beboernes valgte organ. Beboerne i borettslaget blir kjent med kandidater til styret ved at disse blir presentert på en liste som deles ut under generalforsamlingen. Det er ingen åpen prosess i forkant hvor man som beboer får aktiv informasjon om hvordan man kan nominere en beboer, stille til valg, eller hvorfor komiteen har valgt å innstille de aktuelle personene. Det kan også synes som det er lite fornyelse av styrerepresentanter, for eksempel er styreleder inneværende år den samme som i 2005. Det kan tyde på at det er krevende å rekruttere og at valgprosessene ikke fungerer godt nok.

Begrunnelse:

I et åpent demokrati som et borettslag er, må vi gjøre mer enn å bare følge borettslagslovens minimumskrav. En god demokratisk prosess kjennetegnes av åpenhet og tydelig informasjon i flere faser. Valgkomiteen burde aktiv gi informasjon til beboerne om hvordan de kan nominere seg selv eller andre til styret. Så bør beboerne gjøres kjent med hvem komiteen har innstilt og hvorfor, i god tid før generalforsamlingen. Et navn på en liste sier ikke så mye, så det bør fremkomme relevant informasjon, slik som hvor lenge vedkommende har bodd her, hvor lenge vedkommende har sittet i styret, yrke og gjerne hva vedkommende synes er viktig.

I et godt demokrati er det også skikk at en valgt ledelse ikke sitter for lenge. Demokratiet forvitrer når et fåtall mennesker blir sittende i en maktposisjon over lang tid. Makt og kunnskap samles og konsentreres, og det er uheldig. Samtidig står vi som felleskap i fare for å gå glipp av nye perspektiver, og at borettslaget opplever at verdifull kunnskap går tapt når fornyelsen inntreffer. Å inneha et tillitsverv er både et privilegium og en belastning, og dette gjelder i særdeleshet en lederposisjon. Borettslaget bør derfor ha som ambisjon at styret fornyes over tid, og at en styreleder etter en viss periode blir avløst. Folkevalgte ledere skiftes gjerne ut etter 4 eller 8 år. Ledere på åremål skiftes gjerne ut etter 4, 6 eller 8 år. Dette bør også være god praksis i styringen av et borettslag.

Mer demokrati og fornyelse er en verdi i seg selv, og det vil også gjøre rekruttering lettere.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteen i Elvefaret borettslag skal innen februar hvert år aktivt ha informert beboerne om valgprosessen og mulighet til å nominere seg selv eller andre som kandidat til ulike verv.

Valgkomiteen i Elvefaret borettslag skal senest 14 dager før generalforsamlingen legge frem en skriftlig liste med sin innstilling. Innstillingen skal inneholde begrunnelse, samt informasjon om den enkelte kandidat. I denne informasjonen bør et minimum være alder, yrke, botid i borettslaget og eventuelt hvor mange år vedkommende har sittet i styret.

Valgkomiteen i Elvefaret borettslag skal i sine innstillinger ivare hensyn til mangfold, erfaring, kompetanse og fornyelse. Vervet som styreleder bør være gjenstand for jevnlig fornyelse.

Sak D - Fartsdempende tiltak i garasjen - forslag ved Tor Audun Gram**Dagens situasjon:**

Mange kjører med høy fart inne i garasjen, særlig i bakker.

Begrunnelse for forslaget:

Forslag om fartshumper inne i garasjen ble fremført muntlig under fjorårets generalforsamling. Responsen fra sal og forretningsfører var positiv, og det ble ikke holdt noen avstemning av den grunn.

Forslag til vedtak:

Elvefaret borettslag installerer fartsdempende tiltak i form av fartshumper i garasjen. Type og avstand må ha en faglig begrunnelse.