

Til andelseierne i Elvesiden Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Saker som behandles:

- Godkjenning av møteinnkallingen
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Honorar til tillitsvalgte
- Tillegg i husordensreglene
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 25.05.2020**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 02.06.2020

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/elvesiden>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Katrine Syvertsen sin postkasse i Lillogata 3 C.

Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming, altså innen den ovennevnte fristen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Elvesiden Borettslag
avholdes digitalt 25.05.2020 på <https://vibbo.no/elvesiden>

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitne foreslås Ove Gundersen
Som protokollvitne foreslås Marianne Steinsnes Mehus
3. **Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
4. **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 – 2020**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 220 000 i samsvar med budsjettet for 2020
5. **Tillegg i husordensreglene**
Les forslaget på eget ark, side 23
6. **Valg av delegert til OBOS generalforsamling**
Som delegert foreslås Katrine Syvertsen
Som vara foreslås Turid Marie Sundet
7. **Valg av valgkomité**
Som valgkomite for 1 år foreslås Marianne Kufaaas Sæterhaug, Anne Marit Ulset og Andre Monsrud
8. **Valg av tillitsvalgte**
Som styremedlem for 2 år foreslås Turid Marie Sundet
Som styremedlem for 2 år foreslås Marta Melby
Som styremedlem for 1 år foreslås Stig Roar Bjørnsgård
Som varamedlem for 1 år foreslås Svein Søgne

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Katrine Syvertsen	Lillogata 3 C
Nestleder	Martin Aker Evenseth	Lillogata 3 C
Styremedlem	Erica Henriksen	Lillogata 3 A
Styremedlem	Hilde Rørvik Nordstrand	Arendalsgata 6
Styremedlem	Liv Sandsdalen	Lillogata 3
Varamedlem	Tonje Schøyen Ertzaas	Lillogata 3 D
Varamedlem	Svein Søggen	Lillogata 3 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Martin Aker Evenseth		Lillogata 3 C
Varadelegert		
Erica Henriksen		Lillogata 3 A

Valgkomiteen

Andre Monsrud		Lillogata 3 D
Marianne Kufaas Sæterhaug		Lillogata 3 A
Anne Marit Ulset		Lillogata 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Elvesiden Borettslag

Borettslaget består av 100 andelsleiligheter.

Elvesiden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993900419, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Lillogata 3 A - D

Gårds- og bruksnummer :

223 21

Første innflytting skjedde i 2009.

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.

Elvesiden Borettslag har ingen ansatte. Det har verken vært personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2019.

Forretningsførsel og revisjon

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

STYRETS ARBID

Det er avholdt 10 styremøter etter siste generalforsamling. I tillegg har styret samarbeidet per e-post og telefon. Elvesiden borettslag har hatt ordinær drift i styreperioden 2019/2020. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt 07.05.19.

Utbedring av radiatorer

Under byggingen av Elvesiden Borettslag ble det gjort feil med rørføringen til enkelte radiatorer.

Det ble vedtatt på generalforsamling 7.mai 2019 at styret skulle utbedre disse rørene for å forhindre fremtidige vannskader.

Sommeren 2019 ble det kartlagt litt over 130 radiatorer i 44 leiligheter som måtte utbedres. Det ble valgt en løsning hvor hele røret mellom fordelerskap og radiator måtte trekkes ut, og nytt rør trekkes etter. Arbeidet ble gjennomført av Andenæs VVS i september og oktober 2019.

I all hovedsak var prosjektet vellykket, men rørlegger møtte på noen uforutsette problemer. Den mest kostbare var at for to leiligheter lot rørene seg ikke trekke ut, og man måtte fjerne gulvet for å få tilgang. Dette var en krevende prosess, og særlig for de berørte beboere. Dette arbeidet strakk seg ut i 2020.

Styret ønsker å benytte anledningen å rette en takk mot alle berørte beboere som har utvist stor forståelse og fleksibilitet i prosessen.

Radiatorer og varme

Bytte av vakuumpumpe i 2018 skulle gi mer stabil varme og sikker drift på sikt, ved å redusere luft i anlegget og gi bedre vannkvalitet. Vi er ikke helt i mål, og opplever fortsatt enkelte henvendelser fra beboere som opplever kalde radiatorer. Dette må følges opp av styret også fremover, så vi kan minimere denne problematikken.

Avslutning av 5-års reklamasjonen hos AF-gruppen

Ved gjennomgang av setningsskader i kjeller viser det seg at dette nå er stabilt. Siste befaring og utbedring ble gjort sommer 2019, og denne saken anses nå som avsluttet.

Vannlekkasjer og ekstremvær

Vi har opplevd flere vannlekkasjer i byggene våre nå enn tidligere. Noe av dette har vært tidligere lekkasjer i radiatorrør som har kommet fram under prosessen med utbedringen av radiatorene. Disse har blitt tatt tak i og utbedret.

Andre lekkasjer kommer av at vi har mer og kraftigere regnskyll nå enn før. Her jobber styret med små og store prosjekter for å sikre at vi er så godt rustet som vi kan mot slikt vær.

Økonomi

For å dekke inn for økte kostnader har styret valgt å øke felleskostnadene med 10% i januar 2020. Økt premie på forsikring på grunn av flere innmeldte skader er en av årsakene til økte kostnader, samt generelle prisøkninger på avtaler gjennom året. Det kan komme ytterligere økninger, men vi ønsker å se an hva vi klarer å hente inn gjennom reforhandlinger og drift gjennom året.

Reforhandlinger av avtaler

Vi har reforhandlet avtalen med Telenor på TV/bredbånd og fått denne avtalen til noe lavere pris. Vi ser også løpende på andre avtaler som kan reforhandles.

Forsikring

Vi har hatt mange forsikrings saker både i 2019 og 2018. I hovedsak handler dette om vannlekkasjer i radiatoranlegget. Dette har begge år gitt en kraftig økning av premien på byggforsikringen. Vi håper utbedringene vi har gjort av radiatorene vil redusere antall skadesaker i 2020. Vi har allerede fått en reduksjon i pris her, men premien er allikevel høy. Klarer vi å holde meldte skader på et minimum i 2020, vil vi stå sterkere i en forhandlingssituasjon for neste år igjen.

HMS

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet er en lovpålagt del av styrearbeidet i alle borettslag. Mange av de oppgaver som styret jobber etter, kommer som en følge av forskriftene rundt HMS.

Vi har fulgt prosedyrene til OBOS, og feil som har dukket opp har blitt utbedret.

Elbilladere – samsvarserklæring og ladestasjoner

Alle med parkeringsplass har anledning til å etablere elbillader på sin plass. Ved etablering av elbilladere har styret bedt om at dette gjøres forskriftsmessig og at det blir sendt inn samsvarserklæring til styret. Vi har nå registrert dette fra alle plasser som er i bruk.

Det er 20 av 72 plasser som har etablert elbillader, og vi forventer at dette øker i fremtiden. Med flere som bruker elbil og ladere, må vi se på effekt og anleggets kapasitet, og hvordan vi best mulig kan utnytte dette. Styret er i prosess med dette og ser på ulike løsninger. En måte å forbedre systemet på er å koble laderne så de snakker sammen og effektutnyttelsen blir optimal. Dette begrenser hvilken type lader som installeres. Vi er foreløpig tidlig i denne prosessen, men ønsker å informere om det. Dersom du har behov for å installere lader på din plass, ta kontakt med styret.

Brannsikkerhet

Det er viktig at alle beboere holder ganger fri for hindringer. Det er derfor ikke tillatt med oppbevaring av barnevogner, sykler, sko og andre eiendeler i trapperom og gangen inn til leilighetene. Rømningsveier skal til enhver tid holdes frie. Ved en brann vil ganger bli mørke, og heisene vil ikke gå. Da er det viktig at rømningsveier er fri slik at alle kommer seg trygt ut.

Styret er ansvarlig for brannsikkerheten i bygningene. Andelseiers ansvar er å sørge for at batteriene i røykvarslerne byttes og at brannslangen testes en gang i året. Med et kollektivt fokus 1. desember ble dette markert som Røykvarslerens dag hvor informasjon ble gitt på oppslagstavlene i oppganger inkl. på våre hjemmesider.

Det er ikke påbudt å ha brannslange i leiligheten, men styret oppfordrer beboere å ha slange da dette gir optimal sikring mot brann.

Det er svært viktig at beboere er oppmerksomme på at dører går ordentlig i lås. Dette gjelder både inngangsdører, garasje, og boddører. Styret ber beboere om å være forsiktige med å slippe uvedkommende inn på callinganlegget. Ikke slipp inn vedkommende dersom du ikke vet hvem det er. Meld ifra til styret dersom du oppdager noe mistenkelig.

Klager på støy

Styret får med jevne mellomrom klager fra beboere på støy fra naboer. Vi benytter denne anledningen til å minne om §2 i husordensreglene:

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På hverdager skal støyende arbeid unngås mellom kl 2100 og 0700. På lørdager, søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås før kl 1000 og etter kl 1800. Andelseier plikter å sørge for generell ro etter kl 2300 alle dager. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Ansvarlig beboer for sammenkomster plikter å påse at det ikke kastes gjenstander fra balkongen. Beboer er også ansvarlig for å rydde og vaske opp eventuelle etterlatenskaper fra borettslagets fellesområder.

Vedlikehold av balkonger

Det er viktig at alle beboere holder balkongrenner og balkongnedløp fri for løv og smuss. Dette for å sikre frie renner og ingen vannskader på egen eller naboen sin vegg / balkong. Har du utfordringer med å gjøre dette på egenhånd, ta kontakt med styret og vi kan hjelpe deg.

10-årskontroll vår 2019

I april 2019 ble det utført 10 års-kontroll av byggmassen. Denne ble gjennomført av OPAK AS. Rapporten fikk vi i mai, og den viste ingen umiddelbare behov for utbedring. Det vil være behov for noe vedlikehold om 3-5 år, og styret må legge en plan for gjennomføringen av dette.

Sosiale tiltak

Vi hadde dugnad i mai 2019. Da gjorde vi disse oppgavene: Rakte plenen, fylte på bark, kostet grus fra inngangspartiene, fjernet gammelt løv, ryddet i blomsterbed, plantet nye prydbusker og fjernet generelt løvetann/ugress.

Vi hadde tradisjonen tro julegrantenning 1. desember 2019 i bakgården. Det ble en hyggelig sammenkomst, med besøk av julenissen og sang og gang rundt juletreet.

På grunn av koranasituasjonen blir det ikke avholdt dugnad våren 2020, og jobben med å gjøre det fint hos oss er satt bort til Gårdreform.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 4 879 652.

Dette er kr 136 652 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 980 941.

Dette er kr 649 921 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 273 496 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 2 820 379 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 898 711.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 2 404 344 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 655 000 til generelt drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 440 000 til energikostnader for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med 6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvesiden Borettslag.

Lån

Elvesiden Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet er flyende og har en effektiv rente på 2,68%, siste avdrag er 30.06.2053

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% i 2020.

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

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Elvesiden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elvesiden Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 – Elvesiden 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 avviklet.

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, 17. april 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 343 597	3 608 269	3 343 597	2 404 344
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 273 496	7 590 939	25 980	-167 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	48 188	48 188	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-440 558	0	-489 000	-812 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 820 379	-7 903 799	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-939 253	-264 672	-463 020	-979 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 404 344	3 343 597	2 880 577	1 425 344

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 823 882	4 213 029
Kortsiktig gjeld	-419 538	-869 432
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 404 344	3 343 597

ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 936 577	1 414 686	1 843 560	2 359 272
Innkrevde felleskostnader	2	2 913 290	2 987 168	2 899 440	2 936 728
Andre inntekter	3	29 785	38 122	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 879 652	4 439 976	4 743 000	5 296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-28 200	-31 020	-35 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	15	-48 188	-48 188	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 150	-6 045	-5 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-127 265	-124 040	-128 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-101 160	-25 069	-160 000	-25 000
Kontingenter		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-964 055	-854 133	-620 000	-655 000
Forsikringer		-287 940	-229 031	-240 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-700 516	-597 804	-627 000	-680 000
Energi/fyring	10	-360 886	-179 485	-215 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-441 299	-428 800	-472 000	-465 000
Andre driftskostnader	11	-671 462	-645 528	-592 500	-730 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 980 941	-3 386 324	-3 331 020	-3 710 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		898 711	1 053 652	1 411 980	1 586 000
Innbetalt andel fellesgjeld		2 820 379	7 903 799	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 719 090	8 957 451	1 411 980	1 586 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	50 425	48 174	30 000	0
Finanskostnader	13	-1 496 019	-1 414 686	-1 416 000	-1 753 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 445 594	-1 366 512	-1 386 000	-1 753 000
ÅRSRESULTAT		2 273 496	7 590 939	25 980	-167 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 273 496	7 590 939		

ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 199 000	282 199 000
Tomt		36 500 000	36 500 000
Andre varige driftsmidler	15	265 034	313 222
SUM ANLEGGSMIDLER		318 964 034	319 012 222
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	282 325	590 606
Energiavregning	20	393 976	352 512
Driftskonto OBOS-banken		455 972	495 943
Sparekonto OBOS-banken		1 691 609	2 773 967
SUM OMLØPSMIDLER		2 823 882	4 213 029
SUM EIENDELER		321 787 916	323 225 251
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 5 000		500 000	500 000
Annen egenkapital	17	164 948 055	162 674 559
SUM EGENKAPITAL		165 448 055	163 174 559
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	59 751 323	63 012 260
Borettsinnskudd	19	96 169 000	96 169 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		155 920 323	159 181 260
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		407 430	861 664
Påløpte renter		8 676	7 768
Annen kortsiktig gjeld	21	3 432	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		419 538	869 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 787 916	323 225 251

Pantstillelse	22	318 280 000	318 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2020
Styret i Elvesiden Borettslag

Katrine Syvertsen /s/

Erica Henriksen /s/

Hilde Rørvik Nordstrand /s/

Liv Sandsdalen /s/

Martin Aker Evenseth /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 332 200
Kabel tv/Bredbånd	418 800
Garasje	142 560
Eiendomsskatt	73 280
Refusjon kabel TV	-53 550
Kapitalkostnader på IN-lån	1 918 252
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 325
Overført til kapitalkostnader	-1 936 577
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 913 290

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Reklamasjonssak, AF Bygg	10 000
Kontantoppgjør, Gjensidige Forsikring	18 885
Nøkler	900
SUM ANDRE INNTEKTER	29 785

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 219, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-27 410
OPAK AS	-73 750
SUM KONSULENTHONORAR	-101 160

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 782
Drift/vedlikehold VVS	-425 042
Drift/vedlikehold elektro	-58 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 825
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-28 025
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 831
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 953
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 898
Egenandel forsikring	-31 000
Kostnader dugnader	-769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-964 055

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-73 410
Vann- og avløpsavgift	-371 825
Renovasjonsavgift	-255 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-700 516

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-199 785
Andre fyringskostnader	-161 102
SUM ENERGI / FYRING	-360 886

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 162
Verktøy og redskaper	-3 132
Driftsmateriell	-16 091
Lyspærer og sikringer	-55 260
Vaktmestertjenester	-165 922
Vakthold	-58 709
Renhold ved firmaer	-240 854
Snørydding	-101 284
Andre fremmede tjenester	-2 388
Kontor- og datarekvisita	-708
Trykksaker	-1 876
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 219
Andre kontorkostnader	-548
Telefon, annet	-7 279
Porto	-3 666
Bank- og kortgebyr	-2 548
Velferdskostnader	-1 817
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-671 462

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	795
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 642
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 843
Andre renteinntekter	145
SUM FINANSINTEKTER	50 425

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 496 019
SUM FINANSKOSTNADER	-1 496 019

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	282 199 000
SUM BYGNINGER	282 199 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.223/bnr.21

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2015	481 880	
Avskrevet tidligere	-168 658	
Avskrevet i år	-48 188	265 034
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		265 034
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-48 188

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		8 986
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		273 339
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		282 325

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

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 798 125
Egenkapital fra IN tidligere		159 517 740
Egenkapital fra IN 2019		2 820 379
Reduksjon EK fra IN		-1 188 189
SUM ANNEN EGENKAPITAL		164 948 055

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken		
Renter 31.12: 2,10 %, løpetid 50 år		
Opprinnelig, 2009	-222 530 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		440 558
Nedbetalt tidligere, IN	159 517 740	
Nedbetalt i år, IN	2 820 379	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-59 751 323

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-96 169 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-96 169 000

NOTE: 20**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-551 194
SUM INNETEKTER	-551 194

KOSTNADER

Administrasjon	63 770
Fjernvarme	689 313
Strøm	192 087
SUM KOSTNADER	945 170

SUM ENERGIAVREGNING	393 976
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-3 432
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 432

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	96 169 000
Pantelån	59 751 323
Beregnete IN-forpliktelser	161 149 930
TOTALT	317 070 253

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

Bygninger	282 199 000
Tomt	36 500 000
TOTALT	318 699 000

FORSLAG FRA BEBOERE

Tilegg i husordensreglens §2 Ro:

Arbeid som utføres av andelseiere, beboere eller styret og medfører støyplager for andre, skal varsles før arbeidet startes opp med antatt varighet av arbeidet. Arbeid av kort varighet kan unntas fra kravet. Oppslagstavler i oppgangene kan benyttes ved varsling. Tidsbegrensningene gitt i husordensreglene skal overholdes.

Heidi Bertheussen, leil B406

ANNEN INFOMASJON OM BORETTSLAGET

Kontakt med styret

Styret kan nås på epost elvesiden@styrerrommet.no.

Nettside

Styret har vedlikeholdt borettslagets nettside, elvesiden.no. Vi vil fremover gå over til VIBBO, en tjeneste fra OBOS som er en mer oversiktlig informasjonskanal for beboere. Fremtidige nyheter og nyttig info vil bli lagt ut her.

Borettslaget har også en facebookside som brukes av beboere for å kommunisere med hverandre, og av styret som en tilleggskanal for å nå ut til beboere med informasjon. Siden finner du ved å søke opp Elvesiden Borettslag på [facebook.com](https://www.facebook.com).

Vaktmester

Elvesiden Borettslag har avtale med Vaktmester Andersen AS, som kan kontaktes av beboere ved behov.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med NOKAS om vakthold.

Renhold

Borettslaget har avtale med Royal Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Gressklipping og snømåking

Borettslaget har avtale med Gårdreform Snø og Grønt om klipping av plen og snømåking.

Parkering

Borettslaget har 72 parkeringsplasser som er knyttet til borettslagsandelen. Bruksretten til plassen følger leiligheten. Eventuelle eierskifter kan kun foretas til en av de øvrige andelseierne i borettslaget. Slikt eierskifte kan kun gjennomføres med styrets samtykke. Endringer i bruksretten til parkeringsplasser skal også oppdateres i borettslagets vedtekter.

Borettslaget har avtale med Oslo Kranbilservice AS om borttauing av feilparkerte kjøretøy.

Sykkel og barnevognskur

Vi har sykkelkur og barnevognskur i bakgården, dette er til fri disposisjon for alle beboere.

Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende en epost til styret. Pris pr nøkkel er satt til kr 900,- og faktureres direkte fra borettslaget. Se også hjemmeside for informasjon, elvesiden.no.

Hva som skal kastes i søppelrommet

En påminnelse om hva som skal kastes i felles søppelrommet og ikke. Det er ikke lov å kaste avfall etter oppussing og annet avfall enn det som skal i dunkene på søppelrommet. Det skal heller ikke settes noe på gulv her. Vi ber alle om å kaste søppel som ikke hører hjemme i søppelrommet på gjenbruksstasjoner, og ellers lese oppslag på døra dersom man er usikker.

Eiendomsskatt

Denne blir satt av skatteetaten og utgjør 3 promille av boligens ligningsverdi. Dette fordeles på alle leiligheter som faller inn under dette, og betales hvert kvartal via felleskostnadene. Det er OBOS som krever inn dette for kemnerkontoret, har du spørsmål ta kontakt med OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82024593. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Test brannslangene minst en gang i året.

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.

Jordbryterfeil

Beboerne må én gang i året teste jordfeilbryteren i sikringsskapet. Dette for å hindre at bryteren sitter fast dersom den må utløses. Fremgangsmåte for testen finnes på innsiden av døren til sikringsskapet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS (tidligere Inergi AS) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år / pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Techem Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@Inergi.no.

Radonmåling

Fra 01.01.2014 er det krav om radonmålinger i alle boliger som skal leies ut i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, utfører en årlig kontroll av radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: www.nrpa.no/radon.

STØRRE VEDLIKEHOLD REHABILITERING

2019 –

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Elvesiden Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/elvesiden>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Elvesiden Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

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

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

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

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

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

Sak 5. Tillegg i husordensreglene

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

Sak 6. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

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

Sak 7. Valg av valgkomité

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

Sak 8. Valg av tillitsvalgte

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

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse