

Til andelseierne i Elvesiden Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Elvesiden 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 Elvesiden Borettslag
avholdes torsdag 26. mai 2016 kl. 18.00 i Sagene Samfunnshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om valg av ny leverandør for TV og bredbånd
- B) Forslag om endring av husordensreglenes § 5 Søknad om dyrehold
- C) Forslag om at alle beboere må merke inngangsdørene til leilighetene med navn
- D) Forslag om å lage triveligere inngangspartier

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 01.03.2016
Styret i Elvesiden Borettslag

Heidi Bertheussen /s/

Håkon Drange /s/

Andreas Edling /s/

Tron Elstad /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Heidi Bertheussen	Lillogata 3 A
Nestleder	Lars Flønes Ravn (avtrådt)	Lillogata 3 A
Styremedlem	Håkon Drange	Lillogata 3 C
Styremedlem	Andreas Edling	Lillogata 3 C
Styremedlem	Tron Elstad	Lillogata 3 C

Varamedlem	Roger Andersen	Lillogata 3 B
Varamedlem	Svein M. Søgner	Lillogata 3 C

Nestleder Lars Flønes Ravn gikk ut av styret fra og med 05.01.16. Frem til årets generalforsamling har varamedlem Svein M. Søgner gått inn i styret som varamedlem, og vært fungerende nestleder.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Heidi Bertheussen Lillogata 3 A

Varadelegert

Håkon Drange Lillogata 3 C

Valgkomiteen

Kolbjørg Øyen Lillogata 3 B

Anne Borgny Jørgensen Lillogata 3 C

Harald Opsjøn Lillogata 3 D

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. 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 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Lillogata 3 A - D

Første innflytting skjedde i 2009. Tomten, kjøpt i 2009 har følgende gårds- og bruksnummer:

Gnr. 223

Bnr. 21

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.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 5 397 962.

Dette er kr 1 068 038 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader. Andre inntekter består i hovedsak av en avregningsdifferanse fra Techem, samt tilbakebetaling fra Gjensidige i forbindelse med en skadesak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 2 747 984.

Dette er kr 153 516 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene knyttet til forsikring, samt energi og fyring ble lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 14 858 994 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 14 568 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 290 994.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 3 351 771 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 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med omtrent samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 9 154. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvesiden Borettslag.

Lån

Elvesiden Borettslag har lån i OBOS med flytende rentesats på 2,25 % per 22.02.16. Lånet er avdragsfritt frem til 2019, deretter har lånet løpetid til 2049. F.o.m 14.04.16 vil renten på lånet reduseres til 2,10 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2015 medfører dette en økning av forretningsførerhonoraret fra 01.01.2016. Det er derfor budsjettet med en økning på kr 4 580.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 01.03.2016
Styret i Elvesiden Borettslag

Heidi Bertheussen /s/

Håkon Drange /s/

Andreas Edling /s/

Tron Elstad /s/

Til generalforsamlingen i Elvesiden Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Elvesiden Borettslag, som viser et overskudd på kr 14 858 994. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Elvesiden Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. mars 2016

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

651 ELVESIDEN BORETTSLAG

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 518 563	2 870 173	3 518 563	3 351 771
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		14 858 994	11 383 590	62 500	289 300
Tilbakeføring av avskrivning	15	24 094	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-481 880	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	2 079 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 079 000	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-14 568 000	-10 735 200	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-166 792	648 390	62 500	289 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 351 771	3 518 563	3 581 063	3 641 071
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 557 744	3 932 220		
Kortsiktig gjeld		-205 972	-413 657		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 351 771	3 518 563		

651 - ELVESIDEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 422 177	3 894 866	3 501 816	1 946 196
Innkrevde felleskostnader	2	2 965 276	2 970 332	2 964 184	2 976 804
Andre inntekter	3	10 509	214 119	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 397 962	7 079 317	6 466 000	4 923 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-17 625	-18 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-125 000	-125 000	-200 000
Avskrivninger	15	-24 094	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-113 520	-94 600	-122 000	-118 100
Konsulenthonorar	7	-54 641	-83 270	-20 000	-75 000
Kontingenter		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-456 901	-579 007	-330 500	-349 000
Forsikringer		-177 169	-228 460	-247 000	-189 000
Kommunale avgifter	9	-528 740	-447 083	-529 000	-537 000
Energi/fyring	10	-19 983	0	-400 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-532 095	-527 210	-543 000	-540 000
Andre driftskostnader	11	-587 517	-494 046	-542 000	-651 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 747 984	-2 621 300	-2 901 500	-2 762 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 649 978	4 458 017	3 564 500	2 160 300
Innbetalt andel fellesgjeld		14 568 000	10 735 200	0	0
DRIFTSRESULTAT		17 217 978	15 193 217	3 564 500	2 160 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 193	85 758	0	20 000
Finanskostnader	13	-2 422 177	-3 895 385	-3 502 000	-1 946 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 358 984	-3 809 627	-3 502 000	-1 926 000
ÅRSRESULTAT		14 858 994	11 383 590	62 500	234 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		14 858 994			

651 - ELVESIDEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 199 000	282 199 000
Tomt		36 500 000	36 500 000
Ladestasjon EL-bil	15	457 786	0
SUM ANLEGGSMIDLER		319 156 786	318 699 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	191 130
Kortsiktige fordringer	16	26 346	19 426
Driftskonto OBOS-banken		477 417	633 611
Sparekonto OBOS-banken		3 053 981	3 088 053
SUM OMLØPSMIDLER		3 557 744	3 932 220
SUM EIENDELER		322 714 530	322 631 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 x 5000		500 000	500 000
Annen egenkapital	17	139 368 497	124 509 503
SUM EGENKAPITAL		139 868 497	125 009 503
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	86 471 060	101 039 060
Borettsinnskudd	19	96 169 000	96 169 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		182 640 060	197 208 060
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 410	350 162
Påløpte renter		10 661	17 439
Energiavregning	20	31 902	46 056
SUM KORTSIKTIG GJELD		205 972	413 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 714 530	322 631 220

Pantstillelse	21	318 280	318 280
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2016

STYRET I ELVESIDEN BORETTSLAG

Heidi Bertheussen /s/

Håkon Drange /s/

Andreas Edling /s/

Tron Elstad /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.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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-foringelse. 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.

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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 lånegiver 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 lånegiver 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**

Garasjeleie	202 060
Felleskostnader	2 242 284
Bredbånd	270 048
Kabel-TV	250 884
Reg.kapitalkostnader (IN)	-33 540
Kapitalkostnader (IN)	2 455 717
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 422 177
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 965 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gjensidige forsikring	3 375
Avregning Techem	7 134
SUM ANDRE INNTEKTER	10 509

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 290,3, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 860
OBOS	-2 781
SUM KONSULENTHONORAR	-54 641

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 651
Drift/vedlikehold VVS	-38 839
Drift/vedlikehold elektro	-38 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 756
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-217 392
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 227
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 893
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-163
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-456 901

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-330 114
Renovasjonsavgift	-198 626
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-528 740

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-19 983
SUM ENERGI / FYRING	-19 983

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Verktøy og redskaper	-289
Driftsmateriell	-957
Lyspærer og sikringer	-12 226
Vaktmestertjenester	-159 882
Vakthold	-152 219
Renhold ved firmaer	-150 183
Snørydding/gressklipping	-73 778
Andre fremmede tjenester	-5 831
Kontor- og datarekvisita	-10 782
Kopieringsmaterieill	-1 186
Trykksaker	-1 365
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 858
Andre kostnader tillitsvalgte	-290
Andre kontorkostnader	-570
Telefon, annet	-7 381
Porto	-6 432
Bank- og kortgebyr	-1 488
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-587 517

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	787
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 928
Andre renteinntekter	21 478
SUM FINANSINNEKTER	63 193

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader OBOS-banken	-2 421 577
Gebyr OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-2 422 177

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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 i år	-24 094	
		457 786
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		457 786

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 094
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		8 537
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		2 953
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)		14 856
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		26 346

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 309 557
Egenkapital fra IN tidligere		121 490 940
Egenkapital fra IN 2015		14 568 000
Reduksjon EK fra IN		0
SUM ANNEN EGENKAPITAL		139 368 497

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: 2,25 %, løpetid 50 år		
Opprinnelig, 2009	-222 530 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	121 490 940	
Nedbetalt i år, IN	14 568 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-86 471 060

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2019.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 28/02-2019
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2019
1010		50
1004, 2005		150
1007, 2004		200
2007		250
2006, 3007		300
5003		350
4001, 6011		500
1006, 4004, 6016		650
4002		800
7006		850
3015		950
5010		1 000
4007, 6004		1 150
6006		1 300
2010		1 350
6008		1 550
3005		1 600
4005, 4008, 4009, 7004		1 650
5008, 5009		1 700
6005, 6009		1 750
5014, 7010		1 900
6012		1 950
5002		2 000
2012		2 100
3004		2 150
4013, 4016, 6007		2 200
5016		2 250
3001		2 450
6013		2 500
4012		2 550

4014	2 650
1012	2 700
1005	2 750
1008, 6014	2 800
1001, 1009	2 900
7009	2 950
3010	3 050
2003, 3011, 4011, 7007	3 150
3003	3 200
5001	3 400
1011	3 550
7001	4 400

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-876 956
SUM INNETEKTER	-876 956

KOSTNADER

Techem	57 321
Fjernvarme	441 305
Strøm	334 666
SUM KOSTNADER	833 292
Uoppgjorte avregninger	11 762
SUM ENERGIAVREGNING	-31 902

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**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	96 169 000
Pantelån	86 471 060
Bregnede IN forpliktelser	136 058 040
TOTALT	318 698 100

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

Forslag A:

Valg av ny leverandør for TV og bredbånd.

Forslagsstiller: Styret.

Styrets innstilling:

Avtalen borettslaget har med Get utløper i september 2016. I den forbindelse har det blitt innhentet tilbud fra flere leverandører. Styret har vurdert de to beste tilbudene opp mot hverandre og de aktuelle alternativene er å enten inngå ny avtale med Canal Digital, eller inngå reforhandlet avtale med Get.

Canal Digital tilbyr installasjon av nytt fibernett til hver leilighet, TV-boks med start forfraktfunksjonalitet, 6 ekstra tv-kanaler, 5 Mbps raskere bredbåndshastighet og strømnetjenesten Tidal inkludert i standardpakken, men kostnad for individuell oppgradering av bredbåndshastighet er noe høyere enn alternativet fra Get.

Funksjonalitet	Get	Canal Digital
TV-pakke	Get Start	Grunnpakke med valgfrihet inkl. T-We Pluss
Antall kanaler inkludert	45 (25 faste + 20 valgfrie)	51 (36 faste + 15 valgfrie)
TV-dekoder	Get Box HD-PVR eller Get Box II (valgfritt, begge med opptaksfunksjonalitet)	T-We Box Pluss med opptaks- og start forfraktfunksjonalitet
Ny hussentral med moderne Wifi-kapasitet	Ja	Ja
Inkludert bredbåndshastighet	25/25 Mbps	30/30 Mbps
Nettverk og kabling	Vil gjøre tekniske oppgraderinger på eksisterende anlegg.	Vil installere nytt anlegg med fiber til hver leilighet.
Diverse		Strømnetjenesten Tidal inkludert.

Bredbånd - individuell oppgradering - Get (månedskostnad)					
Kollektiv 25/25	S 30/30	M 75/75	L 150/150	XL 250/250	XXL 500/500
Inkl.	49,-	119,-	149,-	259,-	599,-

Bredbånd - individuell oppgradering - Canal Digital (månedskostnad)			
Bredbånd 30	Bredbånd 60	Bredbånd 100	Bredbånd 500
Inkl.	99,-	199,-	599,-

Styrets forslag til vedtak:

Borettslaget inngår ny avtale for tv- og bredbåndstjenester med Canal Digital.

Forslag B:**Forslag om endring av husordensreglenes § 5 Søknad om dyrehold.**

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:

Styret ønsker at Generalforsamlingen skal vedta at det kun vil bli gitt tillatelse til å ha «innekatt» dersom man søker om tillatelse til å ha katt.

Styret ønsker at fellesarealene skal være til glede og hygge for et godt nabomiljø. I lang tid har vi opplevd utfordringer med katter som etterlater ekskrementer i sandkassene. Dette er ikke bare utrivelig, det kan også være skadelig for gravide og små barn.

For å sikre beboernes helse og trivsel, reises det forslag om at husordensreglene endres til at det kun kan bli gitt tillatelse til å ha innekatt i borettslaget. Det gjør det også mulig å evt. fjerne fremmede katter fra borettslagets fellesområder.

Forslag til vedtak:

Følgende setning tilføyes etter første setning i husordensreglenes § 5: Det kan bare gis tillatelse til å holde katt innendørs (innekatt).

Forslag C:**Forslag om at alle beboere må merke inngangsdørene til leilighetene med navn.**

Forslagsstiller: Styret

Styrets innstilling:

Styret ønsker at alle leiligheter blir merket med navn på inngangsdør eller ved ringeklokke. Dette vil være til stor hjelp i situasjoner som brann, lekkasje eller andre anledninger det er nødvendig å komme i kontakt med beboere. Beboerne står fritt til å velge hvordan navneskiltet utformes og settes opp.

Forslag til vedtak:

Alle leiligheter skal merkes med eiers navn. Navneskiltet skal stå på eller ved inngangsdøren til leiligheten.

Forslag D:
Forslag om å lage triveligere inngangspartier.

Forslagsstiller: Kjell Bjordahl

Han foreslår følgende:

Inngangspartiet oppgangene fremstår i noen grad som store nakne rom. De er riktignok fint malt med lyse farger, men kan bli enda triveligere og gi fastboende og besøkende et bedre/finere helhetsinntrykk med meget små investeringer. Det kan også gi positive holdninger.

En grønn potteplante, blomsterkasse/bed samt en stol og bord kan vurderes. Et kunstig grønt tre kan også være en mulighet. Potten kan stå på en rullbar støtte for å lette vasking til tross for at dette uansett er et område uten ferdsel og lite skitt. Noen bilder på en naken vegg vil også gi et positivt inntrykk.

Hver oppgang kan danne en gruppe for: Triveligere inngangsparti.

Budsjett eks. 4000,- pr. oppgang, og fremme forslag med planskisse for styret innen 01.07.2016.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at forslaget gjennomføres, men styret vil foreslå at det dannes en gruppe som lager forslag for alle oppgangene. Gruppen kan vurdere benk, sorthvitt bilde for eksempel fra lokalområdet og kunstig plante(r) for hvert hovedinngangsparti. Det som velges må ikke være til hinder for rømningsmulighet og rullestoler.

Gruppen kan disponere inntil kr 20.000,- for innkjøp.

Forslag til planskisse leveres styret for godkjenning om mulig innen 01.07.16. Styret må godkjenne innkjøpet da de er ansvarlig for borettslagets bruk av penger.

Dersom forslaget vedtas på generalforsamlingen, velges gruppens medlemmer på generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas med de bemerkninger styret har til forslaget.

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter etter siste generalforsamling.

Elvesiden borettslag har hatt ordinær drift i styreperioden 2015/2016. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt 06.05.15. Generalforsamlingen for 2016 avholdes 26.05.16. Fra 05.01.16 har Svein M. Søgner rykket opp som fast styremedlem da Lars Flønes Ravn fikk innvilget tillatelse til å fratre som styremedlem fra samme dato. Svein M. Søgner ble på ekstraordinært styremøte enstemmig valgt som nestleder i styret fram til Generalforsamlingen. Styret har fullført perioden med ett varamedlem.

Også styreåret 2015/2016 har vært et meget arbeidskrevende år for styret. Hovedårsaken til dette er fortsatt arbeidet vi har hatt med reklamasjonene innen 5 år overfor AF.

AF gikk på nytt bort fra reklamasjoner de tidligere hadde godkjent. For å hindre at AF på denne måten kunne trenere saken så mye at reklamasjonene ble foreldete samt den alvorlige situasjonen med svelling av masse under kjellergulvet, valgte styret å kontakte advokat for hjelp videre i saken. I samråd med advokat Espen Hamar i advokatfirmaet Kvale AS, sendte styret via advokaten forliksklage på både AF og Elvesiden Utvikling AS til Forliksrådet.

Heidi Bertheussen, Svein M. Søgner og Espen Hamar møtte for borettslaget i Forliksrådet. Alle parter i saken var enige i at Forliksrådet ikke var riktig instans for å avklare reklamasjonene fra borettslaget. Saken ble stoppet, men vi oppnådde det vi ønsket; foreldelsen av reklamasjonene ble stoppet. Dersom det skulle bli nødvendig, har vi ett år fra dato for møtet i Forliksrådet på oss til å ta saken til tingretten.

I februar 2015 ble det tatt ut masse fra grunnen i kjelleren for analyse av hva som forårsaker hevingen av gulvet. Firmaet som fikk i oppdrag å analysere materialet, hadde ikke gode nok analysemetoder til at det kunne bringes på det rene hva som skjedde i grunnen og hvor lang tid man måtte forvente at det kunne ta før dette stoppet opp. Etter lang tidsbruk for å finne egnet laboratorium for analyse av prøvene, foreslo styret at NGI (Norges Geotekniske Institutt) kontaktet NGU (Norges Geologiske undersøkelse) i Trondheim for analysering av prøvene. Det ble til slutt avtalt at NGU skulle foreta analysene.

AF og Elvesiden utbygging AS holdt møte med NGI 27/1-16 for å gå gjennom resultatene og samordne hva anbefalte utbedringsmetoder er.

Når dette skrives i medio februar, er resultatet av undersøkelsene av grunnen fortsatt ikke kjent for styret. Utbygger har medelt styret at nye målinger skulle foretas medio februar og resultatet vil ikke bli kjent før i slutten av februar. Styret forventer da å få tilgang til alle resultater av undersøkelsene.

Videre arbeid med reklamasjonene vil avhenge av denne kunnskapen.

Reklamasjoner innen fem år

Det er to meget viktige forhold som gjør at styret fortsatt jobber hardt med å få gjennomført reklamasjoner vi mener vi er berettiget til å få gjennomført; svelling av masse under kjellergulvet og radiatorsystemet som ikke fungerer som det skal. Utbedring av begge forholdene vil bli kostbart.

Økonomi

Borettslagets økonomi er god og under kontroll. Dersom styrets forslag til videre aktivitet i borettslaget følges, ser styret det ikke nødvendig å øke felleskostnadene i kommende år. Skulle det oppstå nye forhold som krever store utlegg, vil styret vurdere om det likevel blir nødvendig å øke felleskostnadene.

Bytte av porttelefonsystem

Det har vært store problemer med porttelefonsystemet i borettslaget.

Etter å ha vurdert pris på reparasjon av eksisterende utstyr i forhold til pris på oppdatering av utstyr, har styret bestemt at vi inngår avtale med firmaet Porttelefonsystemer AS om installasjon av nytt, bedre utstyr der videotelefon også er en mulighet.

Når dette skrives jobber styret med logistikken for når og hvordan installasjonen skal kunne utføres.

Endring av serviceavtaler

Styret vurderer jevnlig endringer i de avtalene vi har, for å se om det er mulig å redusere utgiftene våre og forbedre kvaliteten på de kjøpte tjenestene.

Styret har med virkning fra 31.12.15 avsluttet avtalen med Absolutt Rent AS for renhold i borettslaget. Styret har med virkning fra 01.01.16 inngått avtale for renhold med firmaet Royal Renhold AS.

Styret har også med virkning fra 01.06.16 sagt opp avtalen om vaktmestertjenester fra Obos. Vaktmester Andersen vil med virkning fra samme dato utføre disse tjenestene for oss.

Avtalen leveranse av bredbåndstjenester, telefoni og TV

Avtalen borettslaget har med Get AS utløper i september-16. Styret arbeider medio februar med å innhente tilbud fra ulike firma, i tillegg til nytt tilbud fra Get AS, for inngåelse av ny avtale.

Vedlikehold i borettslaget

Etter som prosessen med reklamasjoner innen 5 år fortsatt ikke er ferdig, har styret ikke satt i gang arbeid med oppgradering områder i borettslaget som er preget av slitasje. Årsaken er at en ikke har villet utføre arbeid som kunne kamuflerer feil vi mener kommer under reklamasjoner.

I 2015 har styret beiset utemøblene i borettslaget. Møblene utsettes for ekstra slitasje ved at sand fra sandkassen legges på bordene under lek i stedet for å lekes med i sandkassen. I tillegg til den ekstra slitasjen, er det ikke spesielt hyggelig for dem som hadde tenkt å bruke bordene til å hygge seg ute i hagen.

Styret vil i løpet av våren/sommeren foreta utbedringer på vegger som er skadet ved at noen, trolig ved transport av større ting, har kommet borti dem. Styret skjønner at man kan være uheldig, men undrer seg over at man ikke varsler om hendelsene.

Søppelrom

Fortsatt er det et problem at noen ikke retter seg etter prinsippene for kildesortering. Kun det som er godkjent for å kastes i søppelet, skal kastes i søppelrommet og da i de riktige kassene. Det koster penger for borettslaget å kjøre bort ting som settes i søppelrommet i stedet for å kastes på godkjente mottak. Ting som ulovlig blir satt i

søppelrommene kan medføre at vi må betale ekstra avgift til renholdsfirmaet ved vask av rommene.

Det har vært et stort problem at noen stadig har ødelagt dørpumpa inn til søppelrommet i B. Flere forsøk på forsterkninger av pumpa har ikke nyttet. Det må ha vært benyttet meget stor kraft for å klare å bryte opp metallsperrene som har vært satt opp. Siste utbedring har vært utført med så kraftige sperrer at problemet synes å være løst. I tillegg til problemene ødeleggelsene har medført med hensyn til brannfare og mulighet til at uønskede personer kunne komme seg inn i borettslaget, er dette direkte hærverk på fellesskapets eiendom. Dette vil kunne medføre økt forsikringspremie. Skulle problemet oppstå på nytt, vil styret politianmelde evt. gjerningsperson(er).

Det er heller ikke godkjent å sette møbler under trappene i de ulike oppgangene. Dette fører til en økt brannrisiko.

Har du ting du ønsker å kvitte deg med men som kan være brukbart for andre, legg ut annonse på hjemmesiden vår eller heng opp oppslag på oppslagstavlene.

Ladestasjoner for El-biler i garasjelegget

Borettslaget er klargjort for å kunne installere ladestasjoner på alle parkeringsplassene i garasjen. 4 andelseiere har foreløpig montert kontakter og strømmålere. Dersom flere enn 10 industrikontakter blir installert, vil styret evaluere bruk av utstyret på nytt for å sikre at ladning av el-biler er i samsvar med våre forsikringsavtaler.

Utleie av leiligheter

Styret har fulgt opp pålegget fra generalforsamlingen om å være restriktive ved utleie av leiligheter. Status våren 2016 er at en leilighet er leid ut.

Salg av parkeringsplass i garasjelegget

Styret minner om at salg og utleie av parkeringsplass kun er tillatt internt i borettslaget og må godkjennes av styret.

Ønske om et rent bomiljø i borettslaget

Stort sett er det ryddig og fint i borettslaget, men vi kan bli enda flinkere. Man kan ikke forvente at andre skal rydde opp etter seg.

Problem med brudd på husordensreglene

Styret har fått noen klager på høy musikk og annen støy fra leiligheter. Er støy fra andre et problem for deg, kontakt aktuell beboer og forsøk å komme til enighet som løser problemet. Nytt ikke dette, kan klage sendes til styret. Skal styret kunne gjøre noe i saken, må man oppgi tidspunkt og riktig leilighetsnummer.

Det har også vært episoder der beboere ikke har fulgt reglene for dyrehold. Styret minner om at man må søke om tillatelse for å holde dyr, jfr. husordensreglene § 5 Dyrehold, samtidig som man må forholde seg til at man forplikter seg til å følge reglene for dyrehold når man signerer søknaden.

Styret vil minne om viktigheten av husordensreglene våre. Holder man seg til dem, minimerer man mulighetene for at konflikter oppstår.

Dugnader

Borettslaget har en dugnad på våren og en på høsten. Beboerne har vært flinke til å delta. Vi håper dette vil fortsette også i fremtiden samtidig som det alltid er plass til flere.

Kontakt med styret

Styret kan kontaktes på to måter:

1. E-post:

Mange benytter seg av muligheten til å kontakte styret via elvesiden@styrommet.net. Det setter vi stor pris på, men det vil være triveligere for alle parter om vi alle kan holde en saklig tone i våre e-poster. Dessverre er det ikke alltid slik. Husk det du skriver vil finnes der til evig tid.

2. Mobil:

Styret kan også nås på mobilnummer: **90 06 01 20**.

Fortrinnsvis skal man sende en SMS om det man ønsker kontakt med styret for.

Kun i nødstilfeller skal man ringe til mobilen.

Styremedlemmenes private mobiler skal ikke benyttes til kontakt med styret.

Sandakerveien 72

Etter utallige purringer fra styrets side, ble gangveien fra hagen til barnehagen gjenåpnet.

Styret har ikke godkjent utføringen av tilbakestillingen av borettslagets eiendom.

Når våren kommer, vil det bli foretatt befaring der endelig utbedring blir bestemt.

Generalforsamlingen 2016

Det skal avholdes generalforsamlinger for veldig mange borettslag og sameier 26/5. Dette har ført til at vi må avholde vår generalforsamling på Sagene Samfunnshus. Styret håper mange, til tross for litt lengre vei til generalforsamlingen, ønsker å møte opp for å bestemme veien videre for borettslaget.

Velkommen til generalforsamlingen!

Generelle opplysninger om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Inntil 01.06.16 har borettslaget avtale om vaktmestertjeneste med Hammersborg Eiendomsdrift AS. Fra 01.06.16 vil firmaet Vaktmester Andersen utføre denne tjenesten. Kontakt styret ved behov for vaktmestertjenester.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med NOKAS om vakthold.

Renhold

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

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. I 2015 har leilighet 7003 fått bruksrett til to plasser.

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret elvesiden@styrerommet.net.

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 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Styret anbefaler å stenge vannkran til vaskemaskin og oppvaskmaskin når disse ikke er i bruk. Dette vil kunne hindre vannskader.

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. 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 brannslangen minst en gang i året.

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.

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.

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 02333.

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. 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