

# Til andelseierne i Elvesiden Borettslag

## Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 tirsdag  
07.05.2019 kl. 18.30 hos Ensliges Landsforbund (Grefsenveien 21).**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

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

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utbedring av radiatorer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 14.03.2019  
Styret i Elvesiden Borettslag

John Morten Haukland /s/

Martin Aker Evenseth /s/

Andreas Halvorsen /s/

Erica Henriksen /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Morten Haukland	Lillokata 3 D
Nestleder	Martin Aker Evenseth	Lillokata 3 C
Styremedlem	Andreas Halvorsen	Lillokata 3 D
Styremedlem	Erica Henriksen	Lillokata 3 A

*Styremedlem Marie C. Baglo fratrådte fra sitt verv i august 2018.*

Varamedlem	Tonje Schøyen Ertzaas	Lillokata 3 D
Varamedlem	Svein Søgnen	Lillokata 3 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

John Morten Haukland Lillokata 3 D

#### Varadelegert

Marie Christine H Baglo Gyldenløves Gate 23 B

### Valgkomiteen

Kolbjørg Øyen	Lillokata 3 B
Andre Monsrud	Lillokata 3 D
Marianne Kufaas Sæterhaug	Lillokata 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### 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:

Lillokata 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 (borett), 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 2018.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## STYRETS ARBEID

Det er avholdt 11 styremøter etter siste generalforsamling. I tillegg har styret samarbeidet per e-post og telefon. Elvesiden borettslag har hatt ordinær drift i styreperioden 2018/2019. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt 23.05.18.

Generalforsamlingen for 2019 avholdes 07.05.19 kl. 18. 30.

Fra 01. 08.18 fikk Marie Baglo innvilget tillatelse til å fratre som styremedlem fra samme dato. Styret har fullført perioden med fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret ønsker fem medlemmer til en hver tid.

### Reklamasjonsbetalingen

Det ble inngått en avtale med AF-gruppen 6. november 2018. Styret har fått til en avtale med AF-gruppen med et forlik på kroner 200 000, etter punktene i 5 års-reklamasjonen. Pengene er øremerket rehabilitering av radiatorene.

### Økonomi

Borettslagets økonomi er god og under kontroll, men vi ser økt behov for rehabilitering og utgifter som dette kan føre med seg.

Andelseiere må regne med at fellesutgiftene også må økes i årene framover. I sommer vil den avdragsfrie perioden på borettslagets lån utløpe, hvilket vil medføre at felleskostnader økes.

Banken åpnet ikke for å utvide avdragsfriheten på lån.

### Bytte av strømmålere i borettslaget

I forbindelse med NVE sin endring i forskrift 302 om fellesmåling fra 1. januar 2010 har man ikke lenger mulighet til å tegne kollektive strømvavtaler i borettslag og sameier.

Styret har sammen med Techem lest av over 120 målere og byttet ut til over til AMS-måler. Styret er i mål med lovforandringen.

### Radiatorer

Nok et år har det vært store problemer med radiatorene. Som nevnt tidligere har vi gjort mange oppgraderinger. Vi håper på at dette kan gi mer stabil varme og sikker drift. Vi hadde en økning av henvendelser fra beboere i år. I alt var det 22 beboere som har opplevd utfordringer med anlegget.

Den siste rapporten fra rørlegger viser at de leiligheten som har blitt berørt vinteren 2018/2019 i hovedsak består av forurenset anlegg, lokalt i leilighet. På sikt vil det nye anlegget sikre bedre vannkvalitet i alle leiligheter.

### Oppgradering av fyrrom sommeren 2018

Styret har sett seg nødt til å benytte seg av penger avsatt til rehabilitering og oppgradering av radiatorer. I juni 2018 investerte vi i vakuumpumpe som fjerner luft fra radiatorer og renseanlegg som renser det forurensete vannet i anlegget. Filtrene som har blitt byttet ut viser stor forurensing i anlegget. Vakuumpumpen har fungert tilfredsstillende og har fjernet luft i anlegget. En ny vannpumpe har sikret bedre sirkulasjon, også til leilighetene i de øvre etasjene.

### Innbrudd og forsøk på innbrudd

I 2018 har borettslaget blitt utsatt for tre innbrudd. Tidlig 2018 var det innbrudd i sportsbodene som står i garasjen. Det ble stjålet sykler. Innbruddet ble anmeldt med videoovervåking, saken ble henlagt.

Sommeren 2018 hadde vi to tilfeller av postkasse-innbrudd. De ble anmeldt av beboere og av borettslaget, sammen med videoovervåking. Saken ble henlagt. Strakstiltaket var å montere beslag til postkassene.

Senere fikk vi montert nye beslag på hovedinngangen. Det er ikke rapportert innbrudd etter montering. Det er i hovedsak dørene som er tilknyttet callinganlegget som har en svakhet i seg.

Dessverre ble sensitiv post frastjålet. Vi ber derfor alle beboere om å hente post hver dag om det lar seg gjøre. Og ikke legg nøkler i postkasser, da dette ikke blir sett på som sikkert oppbevaring!

### 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 evt. feil har blitt utbedret.

### Støy fra nabo

Elvesiden har opplevd en økning i klager ang støy fra nabo. Da speiselt fra musikk og oppussingsarbeid.

Det henvises til §2 i husordensregelen:

#### § 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.

### Rør

Våren 2019 hadde elvesiden rørinspeksjon av kjøkkenavløp. Dessverre kan kjøkkenavløp gå tett på grunn av fett, kaffegrut, matrester etc. Det er veldig kostbart å behandle tette kjøkkenavløp.

Vi anbefaler alle beboere og å gjennomføre rensing av rør. Kjør varmt vann gjennom sluket i 10 - 15 min, sitt ved vasken hele tiden. (Grunnen til at du må sitte ved kjøkkenvasken i 10-15 minutter er at det kan gå akutt tett)

Det vi oppnår er å smelte litt fett og dermed få større åpning i avløpet og mindre utgifter for borettslaget.

### Vedlikehold av balkonger

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!

### Nøkler

Elvesiden opplever en økning i bestilling av nye nøkler. Det har etter 10 år opparbeidet seg mange nøkler på avveie. Prisen for nøkler heves til 2000,-.

### 10-års kontroll våren 2019

I april ble det utført 10 års kontroll av byggmassen. Takstmann og håndverker inspiserte tak, kjeller, leiligheter, boder osv. etter avvik- eller forbedringsposter. Elvesiden mottar en handlingsplan i mai som også vil gi oss en handlingsplan for utbedring av evt forbedringsposter på byggmasse.

### Bakgård

I anledningen av at Oslo har fått tittelen som «årets miljøhovedstad» ønsker Elvesiden BRL å gi beboerne en aktiv rolle i det grønne skifte. Vi oppfordrer til, og håper at de som benytter seg av våre fellesarealer/ bakgård finner inspirasjon til å engasjere seg. Vi søker ildsjeler som har lyst til plante opp og gjøre vår bakgård til et hyggelig sted å være. Det er satt av øremerkede midler til en egen Blomstergruppe med mulighet til å igangsette planting etter ønske. Alle oppfordres til å melde sin interesse.

I 2019 kommer det ikke til å bli arrangert høstdugnad.

### Nettside

Styret har vedlikeholdt borettslagets nettside, [elvesiden.no](http://elvesiden.no) . Større nyheter har blitt lagt ut her. Nettsiden vil være i kontinuerlig endring og nytt styre må opprettholde vedlikeholdet av denne.

Det har blitt laget en egen seksjon med Ofte Stilte Spørsmål. Denne ligger tilgjengelig på forsiden.

### Maling

Det ble vurdert av fagmann høsten 2018 om hvorvidt det var behov for innvendig og utvendig maling i fellesarealer. Fagmann konkluderte at så lenge vi var fornøyd med fargen, var det ikke et teknisk behov for ytterligere behandling.

Utvendig maling vil føre med seg en større utgifter, pga. bruk av stillas.

### Eiendomsskatt

Borettslaget forskutterer skatten og krever beløpet tilbake fra aktuelle andelseiere over faktura for husleie. I 2018 betales utskrevet skatt i 4 terminer. Dette gjelder også for andelseierne. De andelseiere som skal betale eiendomsskatt, har fått skriftlig melding fra styret om skattens størrelse, grunnlaget for skatten og når skatten blir innkrevd. Ved en positiv prisutviklingen i borettslaget som vi har sett tidligere må flere regne med å måtte betale eiendomsskatt i 2020.

## Andelseieres plikt til indre vedlikehold jfr. Lov om burettslag

*I følge Lov om Burettslag § 5-12. Vedlikehold o.a. frå andelseigaren har andelseier plikt til:*

*(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.*

*(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.*

*(3) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.*

*(4) Vedlikeholdsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.*

En del andelseiere har byttet kjøkkeninnredning og vifte. Det er ikke tillatt å bytte til vifte som ikke er kompatibel med ventilasjonsanlegget i borettslaget. Boligpermen og hjemmesiden inneholder teknisk informasjon for vifte. Dersom du ønsker å bytte vifte og ikke finner nødvendig informasjon, må du kontakte styret før du kjøper ny vifte.

## Ladestasjoner for elbiler i garasjeanlegget

Som en del av vår internkontroll har vi tilsyn på ladestasjoner for elbil i vårt garasjeanlegg. Elbil-eiere må gå vekk fra industrikontakt og lading med schulko.

DSB anbefaler at lading av elbiler i dag skjer via godkjent elbil-lader og ikke schulko (vanlig stikkontakt) eller industrikontakter.

Se borettslagets hjemmeside <http://elvesiden.no/> for mer informasjon vedrørende installasjon.

Styret minner om at dersom man installerer ladestasjon må det leveres inn samsvarserklæringsskjema til styret.

## Heis

Det har også vært gjennomført kontroll og reparasjon på heiser i 2018. Styret har jevnlig rensset heissporer da småstein samles i heissporene og medfører at låsen går i stå. Vi ønsker tidlige tilbakemeldinger fra beboere om avvik på heis.

2018 innebar to større utskiftninger av heisdeler. Brukstiden til delene var estimert til 10 år.

## 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.

### Vaktmestertjenester

Elvesiden benytter seg av Vaktmester Andersen. Borettslaget sin vaktmester heter Jonas. Ønsker du hjelp med vaktmestertjeneste, ta kontakt med styret.

### Sosiale tiltak

Styret arrangerte julegrantenning i 2018. Dette ble en hyggelig samling med julenisse og risengrynsgrøt. Vi satser på å fortsette denne tradisjonen i år.

Ønsker noen å bli med å arrangere en 10-årsjubileum for Elvesiden borettslag?

### Kontakt med styret

1. E-post: Mange benytter seg av muligheten til å kontakte styret via [elvesiden@styrommet.net](mailto:elvesiden@styrommet.net) Det setter vi stor pris på. Styret ønsker at mail er førstevalget for kommunikasjon.

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.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

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

### **Inntekter**

Driftsinntektene i 2018 var til sammen kr 4 439 976, og dette er kr 14 024 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av kapitalkostnader.

Se note 3 for andre inntekter.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 3 386 323.

Dette er kr 522 123 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av rensfilter, vakumpumper og heisreparasjon.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 7 590 939 (inkludert ekstraordinær nedbetalinger på IN-avtalen) fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Resultatet korrigert for ekstraordinære nedbetalinger på IN-avtalen fremkommer med negative kr -312 860.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 3 343 597 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 620 000 til vedlikehold som omfatter ordinært vedlikehold, radiatorer, balkong og røykvarslere.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Eiendomsskatten følger egne satser og er valgt ekskludert fra beregningen.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Det er budsjettert med om lag en 5% oppjustering sammenliknet med bokførte tall for 2018. Forsikringspremien for 2019 vil for øvrig være et resultat av en indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.

### Lån

Elvesiden Borettslag har kun 1 lån, lånet er plassert i OBOS Banken. Lånet er av annuitet med månedlige forfall og en flytende nominell rentesats på 2,25%.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2019 er oppjustert med 2,6% sammenliknet med 2018.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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



## Uavhengig revisors beretning – 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 avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. mars 2019  
**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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 608 269</b>	<b>3 287 596</b>	<b>3 608 269</b>	<b>3 343 597</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 590 939	4 090 485	147 300	25 980
Tilbakeføring av avskrivning	15	48 188	48 188	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	0	0	0	-489 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-7 903 799	-3 818 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-264 672</b>	<b>320 673</b>	<b>147 300</b>	<b>-463 020</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 343 597</b>	<b>3 608 269</b>	<b>3 755 569</b>	<b>2 880 577</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 213 028	4 308 823		
Kortsiktig gjeld		-869 432	-700 555		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 343 597</b>	<b>3 608 268</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 414 686	1 518 605	1 489 236	1 843 560
Innkrevde felleskostnader	2	2 987 168	2 940 908	2 964 764	2 899 440
Andre inntekter	3	38 122	200 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 439 976</b>	<b>4 659 513</b>	<b>4 454 000</b>	<b>4 743 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 101	-28 200	-31 020
Styrehonorar	5	-200 000	-199 300	-200 000	-220 000
Avskrivninger	15	-48 188	-48 188	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 045	-5 375	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-124 040	-121 015	-127 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-25 069	-81 145	-55 000	-160 000
Kontingenter		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-854 133	-530 977	-455 000	-620 000
Forsikringer		-229 031	-197 039	-207 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-597 804	-555 759	-574 000	-627 000
Energi/fyring	10	-179 485	-151 403	-200 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-428 800	-373 800	-420 000	-472 000
Andre driftskostnader	11	-645 528	-601 885	-572 500	-592 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 386 323</b>	<b>-2 913 987</b>	<b>-2 864 200</b>	<b>-3 331 020</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 053 653</b>	<b>1 745 526</b>	<b>1 589 800</b>	<b>1 411 980</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 903 799	3 818 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 957 452</b>	<b>5 563 526</b>	<b>1 589 800</b>	<b>1 411 980</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	48 174	45 564	47 500	30 000
Finanskostnader	13	-1 414 686	-1 518 605	-1 490 000	-1 416 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 366 512</b>	<b>-1 473 041</b>	<b>-1 442 500</b>	<b>-1 386 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 590 939</b>	<b>4 090 485</b>	<b>147 300</b>	<b>25 980</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 590 939	4 090 485		

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

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	282 199 000	282 199 000
Tomt		36 500 000	36 500 000
Andre varige driftsmidler	15	313 222	361 410
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>319 012 222</b>	<b>319 060 410</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	590 606	270 586
Energiavregning	20	352 512	147 605
Driftskonto OBOS-banken		495 943	910 577
Sparekonto OBOS-banken		2 773 967	2 980 055
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 213 028</b>	<b>4 308 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>323 225 250</b>	<b>323 369 233</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 5 000		500 000	500 000
Annen egenkapital	17	162 674 559	155 083 620
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>163 174 559</b>	<b>155 583 620</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	63 012 260	70 916 059
Borettsinnskudd	19	96 169 000	96 169 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>159 181 260</b>	<b>167 085 059</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		861 664	569 992
Påløpte renter		7 768	130 563
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>869 432</b>	<b>700 555</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>323 225 251</b>	<b>323 369 233</b>
Pantstillelse	21	318 280 000	318 280 000
Garantiansvar		0	0



Oslo 14.03.2019  
Styret i Elvesiden Borettslag

John Morten Haukland /s/

Andreas Halvorsen /s/

Erica Henriksen /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseierne 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**

Felleskostnader	2 332 200
Kapitalkost. lån (IN)	1 414 772
Kabelt TV/Bredbånd	418 800
Garasje	213 960
Eiendomsskatt	30 604
Regulering kapitalkostnader (IN)	-86
Refusjon kabel TV	-8 396
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 414 686
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 987 168</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetaling	122
Elvesiden Utvikling AS	38 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>38 122</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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 2017/2018, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 045.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-9 625
OBOS Prosjekt AS	-15 444
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 069</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 097
Drift/vedlikehold VVS	-239 857
Drift/vedlikehold elektro	-26 471
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 694
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-99 804
Drift/vedlikehold heisanlegg	-235 321
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 148
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 393
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-854 133</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 523
Vann- og avløpsavgift	-339 647
Renovasjonsavgift	-234 633
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-597 804</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme, borettslagets andel	-179 485
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-179 485</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-5 719
Verktøy og redskaper	-105
Driftsmateriell	-13 782
Lyspærer og sikringer	-41 268
Vaktmestertjenester	-190 690
Vakthold	-55 096
Renhold ved firmaer	-231 167
Snørydding/gressklipping	-70 060
Andre fremmede tjenester	-3 192
Kontor- og datarekvisita	-120
Trykksaker	-2 128
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	9
Telefon, annet	-5 916
Porto	-1 629
Bank- og kortgebyr	-2 383
Velferdskostnader	-12 484
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-645 528</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	819
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 912
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 443
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 174</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 414 686
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 414 686</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	282 199 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>282 199 000</b>

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	-120 470	
Avskrevet i år	-48 188	
		313 222
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>313 222</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-48 188****NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt til OBOS (medlemskontingent)	19 800
Avregningskonto IN	6 248
Håndkasse	5 676
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	558 882
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>590 606</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 156 819
Egenkapital fra IN tidligere	151 613 941
Egenkapital fra IN 2018	7 903 799
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>162 674 559</b>

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	0
Nedbetalt tidligere, IN	151 613 941
Nedbetalt i år, IN	7 903 799

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-63 012 260**

## 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 avdragsvil 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, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/07-2019
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2019		
1010		50
1004, 2005		150
1007, 2004		200
1008, 2007		250
1001, 2006, 3007		300
6011		500
3015, 4001, 4007, 6008		550
4004		650
1006		700
7006		850
5010		1 000
4009		1 250
2010		1 350
3005, 4005, 4008		1 650
5008, 5009, 7004		1 700
6005, 6009		1 750
6007		1 850
3011		1 900
5014, 6012, 7010		1 950
3001		2 000
2012		2 100
3004		2 200
4013, 4016		2 250
5016, 7001		2 300
6013		2 500
4014		2 700
1012		2 750
1005		2 800
6014		2 850
7009		3 000
2003, 4011, 7007		3 200

3003	3 250
1011	3 600

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-96 169 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-96 169 000</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-749 364
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-749 364</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	61 973
Fjernvarme	702 691
Strøm	337 213
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 101 876</b>

<b>SUM ENERGI-REGNING</b>	<b>352 512</b>
---------------------------	----------------

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	63 012 260
Beregnete IN-forpliktelser	159 517 740
<b>TOTALT</b>	<b>318 699 000</b>

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

Bygninger	282 199 000
Tomt	36 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>318 699 000</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Utbedring av radiatorer

Forslagsstiller:  
Styret.

Saksinformasjon:

Høsten 2017 ble utbygger og Elvesiden Borettslag enig om et forlik ang. kjente utfordringer med radiatoranlegget. Forliket med utbygger i 2017 var på 200.000,-. Styret har kjennskap til at det er mange leiligheter i borettslaget som har svakheter i røropplegg som kan gi lekkasje i leiligheten. Vi har ikke full oversikt, og planen var å utbedre fortløpende etter behov.

Lekkasjen i leilighet blir dekket av forsikring, men med økte bruk av forsikring og egenandel er det ikke økonomisk lønnsomt og ikke forsere utbedringen. Videre oppleves som belastende for andelseiere som blir berørt. Styret ser at med økte reparasjoner og forsikringspremie, vil en større utbedring av røropplegg i alle leiligheter kunne bli lønnsom.

Kostnader:

Foreløpige kostanalyser ligger på fra ca. 4.250,- til 11.000,- pr leilighet avhengig av hvor mange radiatorer det er i leiligheten radiator. Det antas at inn til ca. halvparten av alle leilighetene trenger utbedring.

Styrets innstilling:

Styret er enstemmige om forslaget.

Forslag til vedtak:

En kollektiv utbedring av radiatorer, men kun der hvor det er behov, dekkes av borettslaget. Styret får fullmakt til å inngå, forhandle og forvalte en avtale med leverandør om utbedring iht. det styret anser som beste løsning for borettslaget.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Katrine Syvertsen

Lillogata 3 C

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hilde R. Nordstrand

Lillogata 3 D

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Martin A. Evenseth

Lillogata 3 C

Erica Henriksen

Lillogata 3 A

Andreas Halvorsen (flytter fra borettslaget)

Lillogata 3 D

**C. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Liv Sandsdalen

Lillogata 3 B

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Tonje S. Ertzaas

Lillogata 3 D

2. Svein Søgne

Lillogata 3 C

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Martin A. Evenseth

Lillogata 3 C

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Erica Henriksen

Lillogata 3 A

**F. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Marianne K. Sæterhaug

Lillogata 3 A

André Monsrud

Lillogata 3 D

Anne M. Ulset

Lillogata 3 A

I valgkomiteen for Elvesiden Borettslag

Kolbjørg Øyen

Andre Monsrud

Marianne Kufaas Sæterhaug

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan nås på [elvesiden@styrerommet.net](mailto:elvesiden@styrerommet.net).

### **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**

Elvesiden Borettslag har avtale med Vaktmester Andersen AS.

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.

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

### **Nøkler**

Nøkler kan bestilles hos styret [elvesiden@styrerommet.net](mailto: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 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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](http://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](http://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 å 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 å 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 å 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](mailto: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](http://www.nrpa.no/radon).