

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag avholdes tirsdag 14. mai 2002 kl. 19:00 i Møllestua, Møllefaret 46 (inngang gavlvegg mot barnehagen).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2001

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2001

- A) Årsregnskap for 2001
- B) Anvendelse av disponible midler pr 31.12.2001

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av representanter til miljøutvalget for 1 år.

Oslo, 20. mars 2002
I styret for Elvefaret Borettslag

Ragnar Maalen-Johansen/s/ Olaf Devik/s/ Henke Erichsen/s/

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme for andelen. Ektefelle/samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om boligselskap § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.

ÅRSBERETNING FOR 2001

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

A. STYRET:

Leder	:	Olaf Devik	Møllefaret 50
Nestleder	:	Trond Melbye	Møllefaret 72C
Styremedlem:		Lars Henrik Erichsen	Møllefaret 52B
Styremedlem:		Dag Henning Østby	Møllefaret 46B
Styremedlem:		Ragnar Maalen-Johansen	Møllefaret 54D

B. VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

Kari Romme	Møllefaret 46A
Eva Føring	Møllefaret 52B
Ingrid Larvik	Møllefaret 72E

C. DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Olaf Devik som delegert med Trond Melbye som vara.

D. VALGKOMITEEN:

Ingrid (Bibbi) Biørn Lian	Møllefaret 46B
Erling Ruud	Møllefaret 72A
Ivar Grydeland	Møllefaret 54E

E. MILJØUTVALG:

Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54D
Eva Bailey	Møllefaret 52B
Elisabeth Berg Remo	Møllefaret 56
Kristin Hellem	Møllefaret 60B
John Kjekken	Møllefaret 64E

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Elvefaret Borettslag ligger i Ullern bydel i Oslo og har adresse: Møllefaret 42-56 og 60-72. Borettslaget har som hovedformål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909. Borettslaget består av 218 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger. Borettslaget har til sammen 219 leiligheter, hvorav 160 leiligheter er terrasseleiligheter. De resterende leiligheter er rekkehus. En av terrasseleilighetene disponeres av borettslaget som tjenesteleilighet for vaktmester.

Eiendommen har gårdsnummer 28 med bruksnumrene 976, 977 og 978. Borettslagets totale tomteareal er 28 352 m². Borettslaget eier tomten.

Første innflytting i borettslaget var 1979.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

STYRET

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest pr e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller pr. brev.

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslaget har fast ansatt bygningshåndverker. Bygningshåndverkeren ivaretar daglig drift og mindre/vanlig vedlikehold i borettslaget. Stillingen omfatter også vaktmestertjeneste.

Styret har fastsatt egen instruks for stillingen.

Reidar Kjelløkken er ansatt i stillingen. Kontakttelefon er 22 50 87 26 (telefonsvarer er installert) eller telefaks 22 50 84 01. Trefftiden er mellom kl 7 og 15 mandag tom torsdag, samt fra kl 7 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl 18 til 19.

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

VEKTERTJENESTE

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av Falken. Vaktrunden foretas normalt med vekter i kombinasjon med hund.

SERVICE PÅ ANTENNEANLEGGET

Telenor Avidi's feilmeldingstelefon 80 03 01 11 er betjent mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager.

Kundeservice 815 33 105 er betjent mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager.

E-post: *generelt@avid.no*. Internett: *www.avid.no*

PARKERING

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene.

I tillegg til fellesgarasjen er det anlagt parkeringsplass ved nedkjøring til fellesgarasjen. Denne parkeringsplassen er forbeholdt gjester til borettslaget og skal ikke brukes av beboere. Styret har inngått avtale med borttauingsfirma. Det er ikke anledning til å parkere inne på borettslagets område.

De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

INNKJØRING

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert bom ved adkomstveiene til borettslaget. All nødvendig ferdsel forutsettes lagt til dagtid

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at opphold i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy.

BARNEHAGE

Barnehagen i Møllefaret ble utvidet med tilskudd fra Elvefaret og Lysejordet borettslag. Som motytelse har Elvefaret Borettslag fått fortrinnsrett til 16 barnehageplasser.

Borettslagets tilskudd er å betrakte som et rentefritt lån til kommunen, lånet forfaller til betaling når driften av barnehagen opphører.

Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler for prioriterte søkere samt i henhold til ansiennitet/botid i borettslaget.

MILJØUTVALGET

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Det arrangeres ca 5 møter i året. Miljøutvalget står for de sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det arrangeres blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletreffest. Det er også Miljøutvalget som organiserer flaggheising.

Borettslagets felleslokaler, Møllestua, ligger i kjelleren under Møllefaret 46A. Lokalene står til rådighet for beboerne. Utleie avtales med Miljøutvalget.

NØKLER/SKILT

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler/adgangskort til oppganger/fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangskort fås ved henvendelse til vaktmester. Det betales selvkost for disse.

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

FRAMLEIE

Pr. 1.1.2002 er 4 andelsleiligheter framleid. I tillegg kommer 14 leiligheter eid av juridiske andelseiere.

Søknader om framleie skal behandles av borettslagets styre. Normalt gis det tillatelse om fremleie for 1 år pr søknad. Styret legger videre til grunn at fremleie skal begrunnes og at fremleie ut over 3 år normalt ikke vil godtas. Søknadsskjema for framleie fås ved henvendelse til OBOS, telefon 22 86 56 63.

VASKERI

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Pollettene kjøpes hos. Mette Varg, oppslag om detaljer finnes i vaskeriene.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i hvert av vaskeriene.

Blant annet skal de oppsatte vasketider holdes for å unngå å plage naboer til fellesvaskeriene.

RENHOLD

Firmaet ISS Norge ble engasjert til å vaske trappeoppgangene fra 1.juli 2001. Grunnet dårlig kvalitet og regularitet på tjenesten levert av ISS, ble ISS sagt opp med øyeblikkelig virkning 28de februar 2002. Ny kontrakt er inngått med Elite Service Partner AS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Andelseier har selv ansvar for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer. Andelseier skal også sjekke at pulverapparatets manometer står på grønt og/eller at brannslange er i brukbar stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

En gjennomgang av utstyret er planlagt gjennomført i 2002.

RABATTAVTALE MED TELENOR

Borettslaget har inngått rabattavtale med Telenor forhandlet fram av OBOS. Med avtalen får du 20 prosent rabatt på abonnementsprisen (fastavgiften).

I tillegg får du rabatt på tellerskrittene etter følgende satser:

- Av de første/inntil kr 4.000 pr år gis 15 % i rabatt
- Av de neste kr 1.000 (kr 4.000 - 5.000) pr år gis 25 % rabatt
- Av de neste kr 1.000 (kr 5.000 - 6.000) pr år gis 30 % rabatt
- Ytterligere beløp over kr 6.000 pr år gir 35 % rabatt

For brukere av internett gis følgende tilbud på produktet **Fastpris Internett**: Ved å betale kr 180,- pr måned (ordinær pris er kr 200,- pr mnd/10% rabatt) kan du surfe for inntil kr 400,- pr måned.

Ved etablering av ISDN gis 40 % rabatt.

Har du spørsmål til avtalen, kan du ringe Telenors kundeservice på telefon 05000.

KRAFTLEVERANSE TIL BOLIGSELSKAPETS FELLESANLEGG

Kraftprisene har øket betydelig i forhold til år 2000 og var i 2001 nesten dobbelt så høy som ved tilsvarende periode i 2000. Avgiftene (elektrisitetsavgiften og mva.) til staten utgjør nå i underkant av 50% av strømprisen for avgiftspliktige husholdninger.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2001:

- Takutbedringer slutført.
- Drenering (planlagt slutført 2002).
- Beising/maling av trevegger utført på dugnadsbasis, restarbeider planlegges for 2002.
- KabelTV anlegget oppgradert for internett tilgang.

2000:

- Takutbedringer (ny membran, isolasjon og fall mot sluk) gjennomført MF 48, 52, 54, 62 og 70.
- Påbegynt MF 56. Utette termopanvinduer utskiftet fortløpende.
- Sandfang i veisluk tømt for mye grus og sand.
- Ekstra lys i garasjen installert.

1999

- Rehabilitering og etterisolering av tak ble påbegynt, MF 46 og rest MF 72 ferdigstilt.
- Varmtvannsberedere og stoppekraner i rekkehus ble utskiftet

1991 til 1998

- Kantsetting av kjøreveier ble fullført.
- Lekeplassene ble opprustet/utskiftet.
- Nødutganger og brannslukningsutstyr i garasjeanlegget ble bedre skiltet.
- Enkelte tak utskiftet og etterisolert (MF 64 G, H og I, 70A, 72 A, B og G).
- Adgangskontrollanlegg til fellesgarasje.
- Nye gangdører til fellesgarasjen.

- Beising av trevegger (1997), gjennomført som dugnadsarbeid.
- Fellesbed ble grundig beskåret.
- Drenering bak MF 66, 62 og gavl 56C utskiftet.
- Alle membraner på terrasseblokkenes terrasser skiftet samtidig som sluk ble montert slik at stående vann ble unngått.
- Innfesting av trapper i terrasseblokkene ble utbedret og sikret.
- Våtromsinspeksjon av alle leiligheter i 1995

For mer utførlig beskrivelse, se tidligere årsmeldinger.

HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og vil derfor minst omfattes av Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: *borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.*

Styret er i ferd med å utarbeide et eget system for internkontroll.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404620.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig. Prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Meld fra om skaden til:
Forsikringsavdelingen i OBOS – telefon 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 –
E-post: forsikring@obos.no.

Hvis flere leiligheter er berørt, opplys dette og hvordan berørte andelseiere kan kontaktes. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har fra 01.01.2001 en egenandel for alle typer skader på kr 6.000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslaget vedtar dette.

Den enkelte andelseier bør ha hjemforsikring som dekker den enkeltes innbo og løsøre.

5. OMSETNING AV LEILIGHETER

Andelseierne har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i eget borettslag. Andelseiere som ønsker å benytte sin forkjøpsrett, må selv følge med i OBOS fellesannonser i dagsavisene eller på OBOS hjemmesider (www.obos.no/megleren/). Melding om bruk av forkjøpsrett skal meldes direkte til OBOS-megleren.

Leiligheter som er solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren, blir utlyst til fast pris/prisantydning i fellesannonse i Aftenposten og Dagsavisen tirsdag og torsdag. Som andelseier i boligselskapet har man fortrinnsrett til å tre inn i avtalen (i høyeste bud), foran OBOS-medlemmer som ikke bor i borettslaget.

6. MØTER OG BEFARINGER

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret jevnlig avholdt møter og befaringer. Av hovedsaker som har tatt mye tid er dreneringsarbeidene og ferdigstilling av disse. Videre har administrasjon og oppfølging av ISS uforholdsmessig mye tid.

7. STYRETS ARBEID

DRIFTEN

Kompostering

Kompostering ble igangsatt i 2001, 3 store og noen mindre egenproduserte kompostbeholdere har vært i jevnlig bruk.

Renovasjon

Antall beholdere er tilpasset faktisk bruk. Kildesortering (papir/metall/glass) har redusert behovet noe og dermed redusert utgiftene noe. Ny tømmedag er nå onsdag.

Maling/beising

Stort sett alle trevegger/gjerder er beiset på dugnadsbasis i løpet av 2001. En del arbeid gjenstår og målet er å få dette gjennomført i 2002.

Styret forutsetter at arbeidet utføres pr regning for etternølere. Dette for å få en mest mulig lik behandling av alle. I en del tilfeller skyldes manglende arbeid vanskelige adkomstforhold og dette er forhold som må diskuteres i hvert enkelt tilfelle.

Fuktutbedring/drenering

Dreneringsarbeidene ved MF 42, 60, 62, 64 og 72 ble i store trekk ferdigstilt. Ved årslutt gjensto en del arbeider, blant annet en god del ferdigstilling, gjenoppbygging av gjerder, trapper og etterfylling og beplantning på 20- 40 cm matjord etterhvert som massen får satt seg tilstrekkelig.

Avløpsrør

Som nevnt i flere tidligere årsmeldinger forårsaker de innstøpte avløpsrørene stadige lekkasjer. Lekkasjene oppstår fordi rørene er limt i skjøtene, dermed blir systemet for stivt

og sprekker oppstår når det forekommer bevegelser i bygningsmassen. Skader forårsaket av lekkasjene må borettslaget dekke selv, da forsikringsselskapet ikke lenger vil dekke disse skadene.

Utbedringsmetode vil normalt være å hugge fri rørsystemet, legge nye rør for deretter å støpe igjen. Alternative metoder som eksempelvis innebærer foring av avløpsrørene med innvendig plastbelegg. Dette har vært forsøkt noen steder, men med vekslende hell.

Alle metoder innebærer store ulemper for berørte beboere. Styret har fått tilbud på utbedring av alle avløpsrør med innvendig plastbelegg, men kostnadene er dels veldig høye. Videre er det ikke sikkert at alle rør vil utvikle lekkasjer. Styret har derfor inntil videre konkludert at en får ta utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

Bredbåndstilbud/KabelTV

KabelTV anlegget ble oppgradert sommeren 2001 og er nå forberedt for retursignaler. Dette gir beboerne mulighet for å abbonere på relativt rask internettforbindelse via kabelTVanlegget.

Oppgraderingen ble gjennomført uten kostnad for borettslaget, men vi har måttet inngå en avtale om 3 års binding på signal leveranse fra Telenor Avidi. I tillegg har borettslaget selv bekostet felles dekoding av en fransk og en tysk kanal for å øke bredden av språktilbudet i utvalget av TV kanaler.

Tilbud om ADSL (rask internett over telefonlinjen) var ikke klargjort i området ved utgangen av 2001, men ifølge opplysninger fra Telenor tilgjengelig fra februar 2002.

Beboere som ønsker tilkobling må henvende seg til den enkelte operatør og selv stå for de nødvendige kostnader.

Parkering/borttauing

Styret har fortsatt borttauingssavtale med Flexi Trans, som på styrets anmodning kan taue bort feilparkerte biler fra gjesteparkeringen.

Nytt skilt som angir forutsetningene for parkering på gjesteparkeringen er satt opp og styret kontrollerer jevnlig de biler som står parkert. Beboere som ikke etterfølger pålegg om å ikke parkere på gjesteparkeringssplassen vil risikere å bli borttauert.

Miljøutvalget

Miljøutvalget har det siste året avholdt arrangementene sommerfest i august, høstdagnad i oktober, markering av 1.søndag i advent, juletreff i januar og vi vil avholde vårdagnad i mai.

Miljøtiltak som er igangsatt siste år er felles kaninhold og oppussing av Møllestua. Nytt av i år var også markeringen av 1.søndag i advent med tenning av julegranen ved flaggstangen. Lysejordet skoles musikkorps spilte og gløgg og pepperkaker ble servert. Dette kan kanskje bli en ny tradisjon...

Det siste året har vi leid ut Møllestua 3 ganger i uken til en liten musikk-skole som bl.a. flere barn i borettslaget nyder godt av. Vi sikter på videre utleie til denne musikk-skolen - og satser også på videre oppussing av Møllestua.

Dugnadsinnsatsen er noe vi også i år har fått mange tilbakemeldinger på. Formålet med dugnaden er vedlikehold basert på frivillig innsats. Arbeidsoppgaver blir fordelt etter hva som trengs å gjøres. Dette resulterer igjen i trivsel og nødvendige besparelser. Det er viktig med god oppslutning på dugnadene, da innleid arbeidskraft er svært dyrt.

Internett

Borettslaget har opprettet eget internett domene (www.elfefaret.no). På sidene vil det legges ut informasjon av almen interesse for beboerne.

I tillegg benyttes domenet som e-mail adresser til styret (styret@elfefaret.no), miljøutvalget (miljoutvalget@elfefaret.no) og vaktmester (vaktmester@elfefaret.no).

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2001

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. Dette gjør seg bl.a. gjeldende ved at investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført. Man avskriver aldri på borettslagets anleggsmidler. Videre blir avdrag på lån utgiftsført.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikt skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld benyttes begrepet "disponible midler". Dette viser hva borettslaget pr. 31.12.2001 kan overføre til regnskapsåret 2002.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2001 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2001 var totalt kr 7 533 576,-. Dette er en økning av inntektene i forhold til budsjettet for år 2001 på kr 214 956,-. De viktigste årsakene til avviket er at det ble innkrevd betaling for trappevask med kr 10 400,- pr mnd fra 010702, renteinntektene ble kr 110 242,- høyere enn budsjettet og det kom inn et oppgjør fra If skadeforsikring under andre inntekter med kr 38 916,-.

Utgifter

Utgiftene i 2001 var totalt kr 7 925 221,-. Dette er en økning av utgiftene i forhold til budsjettet for år 2001 på kr 871 478,-. De viktigste utgiftspostene med avvik fra budsjettet er:

- Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 3 500 000,-, mens regnskapet viser kr 3 923 477,-. Hovedårsaken til avviket var noe større utgifter til dreneringsarbeidene enn forutsatt.

- Andre driftsutgifter ble budsjettert med kr 200 000,-, mens regnskapet viser kr 315 787,-. Hovedårsaken til avviket var innleide vaktmestertjenester (vaktmestervikar), kr 84 397,- og kostnadene til renhold som ble bokført med kr 38 039,-.
- Energi og brensel ble budsjettert med kr 450 000,-, mens regnskapet viser kr 576 388,-. Hovedårsaken til avviket var en kraftig økning av prisen på elektrisk energi.

Resultatet av driften for 2001, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduksjon av borettslagets disponible midler på kr 2 355 061,-.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2001 utgjør kr 1 512 544,-. Styret foreslår at de disponible midler overføres til driften i år 2002.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

9. KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2002

Det er fattet vedtak i stat og kommune som får betydning for økonomien.

A. KOMMUNALE AVGIFTER ÅR 2002

Det er ikke vedtatt noen økning av renovasjonsavgiften og vann- og avløpsavgiften for 2002. Renovasjonsetaten gjør oppmerksom på at prisene er under kontinuerlig vurdering og eventuelt kan bli endret i løpet av 2002.

Eiendomsskatten ilegges ikke år 2002.

For å stimulere til ytterligere gjenbruk og gjenvinning av avfall, vedtok Stortinget i 1998 at alt avfall til sluttbehandling i forbrenningsanlegg eller til deponi, skal ilegges en statlig avgift fra 01.01.1999. Denne avgiften ble indeksjustert for år 2001. Med virkning fra 01.01.2002 er avgiften indeksjustert med ca 1,9 %.

B. BORETTSLAGETS LÅN OG INNSKUDD

LÅN I HUSBANKEN

Borettslaget har 3 lån i Husbanken med fast rente:

- Lån 1 løper fra 1979 til 2012.
- Lån 2 løper fra 1979 til 2012.
- Lån 3 løper fra 1980 til 2012.

Fastrenten på disse lånene er 5,5 % og renten er bundet ut år 2003. Når det gjelder opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo vises til notene til regnskapet.

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Renter på driftskonto (mellomregning) i OBOS pr. 10.01.2002 var 3,75 %.
Renter på sparekonto (særvilkår) i OBOS pr. 10.01.2002 var 6,85 %.

C. FORRETNINGSFØRERHONORARET

Det vil ikke bli noen økning av forretningsførerhonoraret for 2002. Generelt har OBOS ikke øket sine forretningsførerhonorarer på 9 år.

D. REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret økte i 2001, tilsvarende konsumprisindeksen, med 2,2 %.
Også for år 2002 vil revisjonshonoraret øke tilsvarende konsumprisindeksen.
Fra 01.07.2001 er det innført mva. på revisjonstjenester.

E. FORSIKRING

Premien på alle bygningsforsikringer gikk opp med 6,5 % fra 2001 til 2002.
Forsikringsselskapene har dessuten i 2001 gjennomført retaksering av bygningsmassen for de fleste boligselskapene. Dette har for mange ført til betydelig økning i forsikringssummen. For noen har dette gitt en kraftig merøkning av premien på bygningsforsikringen.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 22%. Den kraftige økningen skyldes blant annet en større brannskade, videre en generell økning i naturskadeforsikringen.

F. STRØMPRISENE

Elektrisitetsavgiften er vedtatt redusert med 2 øre (ekskl. mva) fra og med 01.01.2002.
Kraftprisene lå i 2001 gjennomgående på et høyere nivå enn hva vi har vært vant med de siste årene. For året 2002 synes en viss reduksjon i kraftprisene å være realistisk.

Det er mye som tyder på at de skal ytterligere opp i årene som kommer. Det er verdt å merke seg at de offentlige avgiftene (el. avgift og merverdiavgift) nå utgjør ca halvparten av strømprisen for de avgiftspliktige husholdningene.

G. ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2 % i 2002.

10. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2002

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2002. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten.

Budsjettet for år 2002 forutsetter at husleien beholdes på dagens nivå. Det er ikke antatt vedlikeholdsutgifter ut over det som medgår i et normalt år hvor en ikke har større arbeider i gang.

Dreneringsarbeidene forutsettes ferdigstilt i løpet av året, rammen for vedlikeholdsarbeider er forutsatt å ha dette arbeidet inkludert.

Da en ikke lenger har den samme likviditet som tidligere år, vil styret måtte gå gjennom likviditetssituasjonen på jevnlig basis.

Oversikten gir et forventet resultat på kr 2 718 793,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 459 961,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2002 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Driften i 2002 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

Oslo, 20. mars 2002

I styret for Elvefaret Borettslag

Ragnar Maalen-Johansen/s/ Olaf Devik/s/ Henke Erichsen/s/

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Revisjonsberetning for 2001

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2001, som viser disponible midler på kr 1 512 544. Årsoppgjøret, som består av årsberetning, driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld, samt noter, er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsoppgjøret og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2001 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslaget til anvendelse av disponible midler er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 9. april 2002

PricewaterhouseCoopers DA

Jostein Hauger /s/
Statsautorisert revisor

CHRNIL

462 ELVEFARET BORETTSLAG

	DRIFTSOVERSIKT		BUDSJETT
	2001	2000	2002
INNEKTER:			
1* LEIEINNEKTER	7 217 034	7 153 620	7 278 420
2* RENTEINNEKTER	263 242	298 576	100 000
3* ANDRE INNEKTER	53 300	28 089	15 000
SUM INNEKTER	7 533 576	7 480 284	7 393 420
UTGIFTER:			
MEDLEMSKONTINGENT	-32 700	-32 700	-32 700
REVISJONSHONORAR	-5 869	-4 631	-6 000
STYREHONORAR	-120 000	-120 000	-120 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-122 640	-122 640	-122 640
4* ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-188 795	-54 154	-36 000
5* PERSONALUTGIFTER	-337 494	-334 428	-350 000
6* DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 923 477	-3 180 416	-1 000 000
7* ANDRE RENTEUTGIFTER	-4 280	-2 360	-6 000
8* PANTEGJELDSRENTER	-1 370 040	-1 456 311	-1 255 287
9* ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-315 787	-183 311	-360 000
10* FORSIKRINGER	-311 049	-213 098	-380 000
11* KOMMUNALE AVGIFTER	-616 704	-642 005	-700 000
12* ENERGI OG BRENSSEL	-576 388	-354 138	-730 000
SUM UTGIFTER	-7 925 221	-6 700 192	-5 098 627
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER	-391 646	780 092	2 294 793
FINANSIELLE INN./UTBET.			
NEDBETALT LÅN	-2 007 845	-1 505 884	-2 258 832
RED. LANGSIKTIGE FORDRINGER	44 430	0	0
ENDRING DISPONIBLE MIDLER	-2 355 061	-725 792	35 961
DISPONIBLE MIDLER 1.1	3 867 605	4 593 397	1 512 544
ÅRETS BEVEGELSE	-2 355 061	-725 792	35 961
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 512 544	3 867 605	1 548 505

OVERSIKT EIENDELER OG GJELD

2 0 0 1 2 0 0 0

OMLØPSMIDLER:

	INNESTÅENDE OBOS	651 631	894 313
	INNESTÅENDE SPAREKONTO	1 627 866	3 808 440
13*	KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 988	20 668
	SUM OMLØPSMIDLER	2 285 485	4 723 421

KORTSIKTIG GJELD:

	LEVERANDØRGJELD	-121 931	-312 740
14*	GJELD OFF MYNDIGHETER/FERIEPENGER	-57 127	-57 429
	PÅLØPNE RENTER	-217 411	-234 664
	PÅLØPNE AVDRAG	-376 472	-250 982
	SUM KORTSIKTIG GJELD	-772 940	-855 816

DISPONIBLE MIDLER**1 512 544 3 867 605****ANLEGGSMIDLER ANSKAFFELES KOST
OG SENERE PÅKOSTNINGER:**

15*	LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512	166 942
16*	BYGNINGER	54 863 000	54 863 000
	TOMT	1 825 475	1 825 475
17*	VARIGE DRIFTSMIDLER	847 141	847 141
	SUM ANLEGGSMIDLER	57 658 128	57 702 558

LANGSIKTIG GJELD:

18*	PANTEGJELD	-23 341 148	-25 348 993
19*	BORETTSINNSKUDD	-19 541 200	-19 541 200
	ANDELSKAPITAL 218 X 100	-21 800	-21 800
	SUM LANGSIKTIG GJELD	-42 904 148	-44 911 993

20*	PANTSTILLELSE	KR	56 741 200	56 741 200
	GARANTIANSVAR	KR	0	0

OSLO DEN 31.12.2001 / 20.12.2002
I STYRET FOR ELVEFARET BORETTSLAG

Ragnar Maalen-Johansen/s/ Olaf Devik/s/ Henke Erichsen/s/

O B O S

MARTIN MÆLAND/s/
ADM. DIREKTØR

EGIL J. HAVRE/s/
REGNSKAPSSJEF

NOTER

NOTE : 01**LEIEINNEKTER**

Grunnleie	7 136 520
Leietillegg for påbygg	18 114
Trappevask (1.7.01-31.12.01)	62 400
SUM LEIEINNEKTER	7 217 034

NOTE : 02**RENTEINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS	219 426
Renter av innestående i OBOS	43 816
SUM RENTEINNEKTER	263 242

NOTE : 03**ANDRE INNEKTER**

Automatpenger	14 384
Oppgjør If skadeforsikring	38 916
SUM ANDRE INNEKTER	53 300

NOTE : 04**ANDRE FORVALTN.TJENESTER**

Arkitektonorar vedr. kantstein og gatesteinprosjekt 1996-1998	-50 000
Mycoteam AS, luftanalyse	-3 500
NILU, beregning for vedfyringsforurensning	-9 912
OBOS tilleggstjenester	-1 500
OBOS Prosjekt AS, konsulenttenester	-10 467
Østerås Byggeservice AS, prosjektoppfølgning - byggeledelse	-113 416
SUM ANDRE FORVALTN.TJENESTER	-188 795

NOTE : 05**PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-238 802
Påløpne feriepenger	-28 656
Fri bolig	-41 904
Arbeidsgiveravgift	-67 923
Yrkesskadeforsikr (ikke oppgpl.)	-2 113
Andre ref./reg.	41 904
SUM PERSONALUTGIFTER	-337 494

NOTE : 06**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Finn Arnesen AS, drenering	-1 813 921
Isolerglass	-28 711
Takreparasjoner	-1 185 709
Drift/vedlikehold bygninger	-365 981
Drift/vedlikehold VVS	-51 382
Drift/vedlikehold elektro	-11 062
Drift/vedlikehold utvendig anl.	-89 931
Drift/vedlikehold antenneanlegg	-218 023
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 409
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-2 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 824
Erstatning v/vannskader	-146 348
Egenandeler forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 923 477

NOTE : 07**ANDRE RENTEUTGIFTER**

Renter leverandørgjeld	-825
Forvaltningsgebyr fellesobligasjon	-872
Renter betalte fakt. etter forfall	-2 151
Termingebyr husbanklån	-432
SUM ANDRE RENTEUTGIFTER	-4 280

NOTE : 08**PANTEGJELDSRENTER**

Husbanken, utjevningsslån	-540 936
Husbanken, utjevningsslån	-483 643
Husbanken, utjevningsslån	-345 461
SUM PANTEGJELDSRENTER	-1 370 040

NOTE : 09**ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Renovasjon, søppeltømming	-62 835
Verktøy og redskap	-9 086
Telefon-/kontormaskiner	-2 436
Lyspærer og sikringer	-1 584
Vaktmestertjenester	-84 397
Renhold ved firmaer	-38 039
Andre fremmede tjenester	-52 396
Kontorrekvisita	-6 958
Trykksaker	-6 221
Møter, kurs, oppdatering mv	-3 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-492
Andre kontorkostnader	-8 185
Telefon	-2 988
Porto	-7 131
Drivstoff biler, maskiner osv	-5 454
Vedlikehold biler, maskiner osv	-9 210
Bilgodtgjørelse oppg. pl	-1 808
Reisekostnader	-6 742
Bank og kortgebyr	-3 237
Velferdskostnader	-3 487
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	-315 787

NOTE : 10**FORSIKRINGER**

Forsikring bygninger	-293 551
Anleggsmaskiner	-4 086
Andre forsikringer	-13 412
SUM FORSIKRINGER	-311 049

NOTE : 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-432 777
Renovasjonsavgift	-186 614
Betalte avgifter	2 688
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-616 704

NOTE : 12**ENERGI OG BRENSSEL**

Elektrisk energi	-218 758
Strøm el.bereder	-357 630
SUM ENERGI OG BRENSSEL	-576 388

NOTE : 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

TILGODE AV ANDELSEIERNE

Kat. Ekås, Møllefare 68 D, bygningsgebyr	1 230
ANDRE FORDRINGER	
Påbygg, utarbeidet oversikt over tilleggsareal	1 000
Påbygg, bygningsgebyr	1 260
Påbygg, byggeledelse	2 498
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 988

NOTE : 14**GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk lønnssystemet	-19 150
Skyldig arbeidsgiveravgift lønnssystemet	-9 321
Skyldige feriepenger	-28 656
SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.	-57 127

NOTE : 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune, barnehage	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE : 16**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	54 863 000
SUM BYGNINGER	54 863 000

TOMTEN ER KJØPT I 1986
G. NR. 28 B. NR. 976, 977 og 978.

TJENESTELEILIGHET HVOR
INNSKUDD IKKE ER BEREGNET: NR. 1049.

NOTE : 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin Tilgang 1990	16 200
Gressklipper Tilgang 1991	17 250
Fliskutter Tilgang 1992	16 200
Vikeplog Tilgang 1999	29 089
Sandspreder Tilgang 1999	15 683
Snøfreser Tilgang 1997	49 815
Strøsingelcontainer Tilgang 1999	54 120
Traktor m/utstyr Tilgang 1999	648 784
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	847 141

NOTE : 18**PANTEGJELD**

HUSBANK UTJ.LÅN

Renter 5,5% Løpetid 33 år

Opprinnelig 1979 -13 860 000

Nedbetalt tidligere 3 851 395

Nedbetalt i år 792 763

-9 215 842

HUSBANK UTJ.LÅN

Renter 5,5% Løpetid 33 år

Opprinnelig 1979 -12 740 000

Nedbetalt tidligere 3 791 450

Nedbetalt i år 708 800

-8 239 750

HUSBANK UTJ.LÅN

Renter 5,5% Løpetid 32 år

Opprinnelig 1980 -9 100 000

Nedbetalt tidligere 2 708 162

Nedbetalt i år 506 282

-5 885 556

SUM PANTEGJELD**-23 341 148****NOTE : 19****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979 -17 641 200

Tomtekjøp 1986 (grunnen) -1 900 000

SUM BORETTSSINNSKUDD -19 541 200

NOTE : 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 42 882 348 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.01 en bokført verdi på kr 56 688 475.

LEILIGHETSNOTE

Ant. leil.	Opprinn. innskudd	Leie pr.mnd	Opprinn. kostpris	Påkostn. /rehab.	Restgjeld	Disp. midler
6	39310	2027	187893	6252	79938	5180
1	41620	2144	198738	6613	84552	5479
10	46070	2200	203929	6785	86760	5622
7	47170	2226	206339	6866	87786	5689
15	48390	2310	214125	7125	91098	5903
31	55810	2393	221819	7381	94372	6115
2	60990	2393	221819	7381	94372	6115
5	78030	2619	242768	8078	103284	6693
8	73950	2647	245364	8164	104389	6765
7	80220	2676	248052	8254	105532	6839
20	89900	2844	263624	8772	112158	7268
4	95150	2872	266220	8858	113262	7340
19	100370	2901	268908	8947	114405	7414
13	105610	2931	271689	9040	115588	7490
13	118020	2931	271689	9040	115588	7490
18	121310	3012	279197	9290	118783	7697
23	126550	3041	281885	9379	119927	7771
8	131720	3041	281885	9379	119927	7771
1	121430	3069	284481	9466	121031	7843
5	131780	3069	284481	9466	121031	7843
2	215230	3381	313402	10428	133335	8640
218	19 541 200	591 866	54 862 974	1 825 491	23 341 162	1 512 511

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet. Påkostninger her gjelder kjøp av tomten.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

—