

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

**07 juni kl 2010 kl 1900 i Møllestua.**

Dette er muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med 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.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Elvefaret borettslag avholdes  
mandag 07.juni.2010 kl. 19:00 i Møllestua.

---

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

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

#### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 3. GODTGJØRELSER

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

#### 4. FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

#### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 17.04.2010  
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

Torstein Lindby /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2009

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Lars Birger Stoltenberg	Møllefaret 46 B
Styremedlem	Torstein Lindby	Møllefaret 54 A
Styremedlem	Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Varadelegert	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Erling Ruud	Møllefaret 72 A
Valgkomite	Elisabeth Remo	Møllefaret 56 A
Valgkomite	Vegar Murstad	Møllefaret 44 A

#### MILJØUTVALGET

Ida Ustvedt	Møllefaret 46A
Hedda Eik Grape	Møllefaret 46A
Janne Kvamme	Møllefaret 62A
Vibeke Lund	Møllefaret 46A
Anders Kristiansen	Møllefaret 72C
Kjell Arne Hoff	Møllefaret 46B
Hege Lund Berntsen	Møllefaret 52B

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, ligger i bydel Ullern i Oslo og har adresse:

- Møllefaret 42 – 56, 0750 OSLO
- Møllefaret 60 – 72, 0750 OSLO

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter, fordelt på 16 bygninger. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 28, bruksnummer 976, 977 og 978 og er på 28352 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1979.

### VAKTMESTERTJENESTE

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

Reidar Kjelløkken er ansatt i stillingen. Kontakttelefon er 22 50 87 26 (telefonsvarer er installert) E-post adresse: vaktmester@elvefaret.no. 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.

### VEKERTJENESTE OG VIDEOOVERVÅKING

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av G4S. Vaktrunden foretas normalt med vekter i kombinasjon med hund.

Ved innkjøringsporten til garasjeanlegget er det installert videokamera. All bevegelse blir fotografert og lagret. Anlegget er registrert og drives etter forskrifter fastsatt av datatilsynet.

### 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. Se også borettslagets hjemmesider på [www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no).

### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

### KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 06090. Borettslaget har felles dekoding av fransk TV5, spansk TV-E og tysk 3SAT.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til [kabel-tv@canaldigital.no](mailto:kabel-tv@canaldigital.no)  
For ytterligere informasjon vises det til [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Canal Digital tilbyr digitale dekodere i kabel-TV nettet, installasjon og abonnement på slike tjenester ordnes av den enkelte ved å kontakte Canal Digital. Det gjøres i denne forbindelse oppmerksom på at dersom borettslaget skifter signalleverandør vil slike ordninger måtte fornyes mot ny leverandør.

### **INNKJØRING OG PARKERING**

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasjeplass i fellesgarasje under terrasseblokkene. De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr 1029, 2020, 2035, 2038, 2041, 2090 og 2093.

I tillegg til fellesgarasjen er det anlagt parkeringsplass ved nedkjøring til fellesgarasjen. Denne parkeringsplassen er forbeholdt gjester til borettslaget og skal ikke brukes av beboere. Beboeres misbruk av gjesteparkeringsplassen kan medføre borttauing.

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

Området er forutsatt å være bilfritt og det er derfor montert selvlukkende bom ved innkjørsel til borettslaget. Nødvendig ferdsel skal holdes på et minimum og 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.

Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås. Trallene skal være fastlåst, alle leiligheter/rekkehus skal ha nøkkel som passer (oppgangsnøkkel/gammel garasjenøkkel).

### **BARNEHAGEN**

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. Avtaleteksten er tilgjengelig på borettslagets hjemmesider.

## **MILJØUTVALGET**

Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for 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 til oppganger og adgangskort til fellesgarasjen.

Nye nøkler/adgangskort fås ved henvendelse til vaktmester. Det betales selvkost for disse. Det er verdt å merke seg at nøkler til oppganger/gamle garasjenøkler passer til en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier.

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

## **VASKERI**

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

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

## **FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

## **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

2009:

- Oppussing av oppganger
- Utbedring og tildekking av betongskader (fasade)
- Utskifting av terrassedører

2008:

- Oppussing av oppganger
- Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)
- Yttervegger (trevegger) beiset på dugnadsbasis
- Mindre vedlikeholdsarbeider som skifting av paneler, terrassedører, punkterte vinduer etc.

2007:

- Asfaltering av nedre gangvei
- Selektiv utskifting av uttørket panel
- Selektiv utskifting av terrassedører

2006:

- Asfaltering av øvre gangvei
- Vasking/rensing av takgesimser på terrasseblokker
- Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)

2005:

- Stenlegging av inngangspartier
- Maling/reparasjon av verandakasser

2004:

- Utskifting av sirkulasjonsledninger for varmtvann
- Utskifting av kjøleanlegg (kjølerom i Møllefaret 48)
- Utskifting av ytterkledning på uteboder i Møllefaret 42.

2003 og tidligere:

- Asfaltering av nedkjøring til fellesgarasjen.
- Skiftet stoppekraner i stigerør til leiligheter i terrasseblokkene.
- Skiftet ut og kontrollert alle pulverslukkere.
- Sikringsskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang.
- Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer.
- Avløpsrør i 7 leiligheter tettet ved innvendig plastpålegging.
- Ventilasjonsanlegg gjennomgått, rensset og kontrollert

- Ferdigstilt dreneringsarbeid.
- Takutbedringer på tak slutført.
- Drenering av fuktige kjellervegger igangsatt
- Beising/maling av trevegger utført på dugnadsbasis, restarbeider planlegges for 2002.
- Kabel-TV anlegget oppgradert for internett tilgang.
- 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.
- Rehabilitering og etterisolering av tak ble påbegynt, MF 46 og rest MF 72 ferdigstilt.
- Varmtvannsberedere og stoppekraner i rekkehus ble utskiftet
- Kantsetting av kjøreveier ble fullført.
- Lekeplassene ble opprustet/utskiftet.

### **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG**

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale.

Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS).

Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrommet.net](http://www.styrommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

### **AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

### **FORSIKRINGER**

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404620. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte



andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiernes ansvar.

### **INNBOFORSIKRING**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

### **HMS- INTERNKONTROLL**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

## **STYRETS ARBEID/DRIFTEN**

Styret avholder jevnlig møter og befaringer. Mye av styrets daglige kontakt og diskusjoner foregår ved bruk av e-post.

### **Renovasjon**

Antall beholdere er tilpasset faktisk bruk for å begrense kostnaden. Kildesortering (papir/metall/glass) er etablert i området ved at returcontainere er plassert ved gjesteparkeringen.

### **Fuktutbedring/drenering**

Rekkehusenes underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utvendig mur/bakke. Videre er det tilfeller av fuktnedslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktnedslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader bør styret/vaktmester kontaktes.

### **Avløpsrør**

De innstøpte avløpsrørene medfører jevnlig 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 skadene skyldes alder og ikke plutselig hendelse som normalt er en betingelse i forsikringer.

Utbedringsmetode er enten å hugge fri rørsystemet, legge nye rør for deretter å støpe igjen. Alternative metoder er foring av avløpsrørene med innvendig plastbelegg.

Alle metoder innebærer store ulemper for berørte beboere. Kostnader ved full utskifting av avløpssystemet er meget høye og styret har derfor konkludert med at borettslaget bør ta utbedringer etter hvert som lekkasjer utvikles.

### **Dugnadspenger**

Husleien har et fast tillegg på kr 75 pr mnd for å dekke utgifter til dugnad. Registrert deltagelse på høst/vår-dugnad innebærer en etterskuddsvis reduksjon av husleien med tilsvarende beløp. Refusjonen utbetales i månedlige husleiereduksjoner i påfølgende halvår etter vår/høstdugnad. Dette betyr i praksis at beboere som har fått registrert deltagelse på dugnader ikke "ser" tillegget på kr 75 pr mnd.

### **HMS/tilsyn**

El-tilsynet har hatt tilsyn i borettslagets felles el-anlegg. Borettslaget fikk et pålegg som er utbedret.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 2 231 957,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 2 126 354,-.

### **INNTEKTER**

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 7 339 116,- mot budsjettert kr 7 321 036,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 4 875 230,- mot budsjettert kr 4 992 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte kostnadsposter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010**

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

#### **LÅN**

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en flytende rentesats 2,30% pr. 31.03.10. Lånene vil bli ferdig tilbakebetalt i perioden 2010-2012.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til note i regnskapet.

#### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto:	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

#### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 5% til kr 149 184,-.

#### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

## REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen. Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

## FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2009 til 2010 med ca. 7%. Denne økningen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

## STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 391 000,- og et årsresultat på kr 2 341 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

Styret har ikke satt av midler til større vedlikeholdstiltak, men regner med at de budsjetterte midler vil gå med til løpende vedlikehold av samme art som i 2009.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

Torstein Lindby /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

*Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag*

## **Revisjonsberetning for 2009**

*Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 2 231 957. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.*

*Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 regnskapsestimer, 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 kontrollsystemer. 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk*
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk*
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.*

*Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert.*

*Oslo, 17. april 2010*

**PricewaterhouseCoopers AS**

*Cato Grønnern /s/*

*Statsautorisert revisor*

## 462 ELVEFARET BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>2 147 083</b>	<b>2 927 405</b>	<b>2 147 083</b>	<b>2 126 354</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		2 231 957	1 472 257	2 246 036	1 781 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	6 250	6 250	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 258 935	-2 258 829	-2 258 826	-2 258 829
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-20 728</b>	<b>-780 322</b>	<b>-12 790</b>	<b>-477 259</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 126 354</b>	<b>2 147 083</b>	<b>2 134 293</b>	<b>1 649 095</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 012 326	2 842 441		
Kortsiktig gjeld		-885 971	-695 359		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>2 126 354</b>	<b>2 147 083</b>		

**462 - ELVEFARET BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 339 116	7 343 998	7 311 036	7 320 000
Andre inntekter		0	8 255	10 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 339 116</b>	<b>7 352 253</b>	<b>7 321 036</b>	<b>7 320 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-495 982	-417 580	-450 000	-525 000
Styrehonorar	4	-160 000	-160 000	-160 000	-170 000
Avskrivninger	13	-6 250	-6 250	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-6 375	-6 565	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-143 444	-136 616	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	6	-5 256	-4 830	-6 000	-6 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	7	-1 077 776	-1 815 095	-1 200 000	-1 500 000
Forsikringer		-574 949	-548 748	-575 000	-615 000
Kommunale avgifter	8	-1 014 973	-974 156	-1 012 000	-1 046 000
Elektrisk energi		-454 230	-603 947	-600 000	-500 000
Kabel- / TV-anlegg		-301 476	-272 885	-289 000	-320 000
Andre driftskostnader	9	-590 919	-564 944	-500 000	-600 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 875 230</b>	<b>-5 555 215</b>	<b>-4 992 000</b>	<b>-5 489 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>2 463 886</b>	<b>1 797 038</b>	<b>2 329 036</b>	<b>1 831 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	77 848	189 482	100 000	70 000
Finanskostnader	11	-309 777	-514 263	-183 000	-120 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-231 929</b>	<b>-324 781</b>	<b>-83 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 231 957</b>	<b>1 472 257</b>	<b>2 246 036</b>	<b>1 781 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 231 957	1 472 257		



**BALANSE****EIENDELER**

	Note	2009	2008
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	54 863 000	54 863 000
Tomt		1 825 475	1 825 475
Varige driftsmidler	13	19 175	25 425
Langsiktige fordringer	14	122 512	122 512
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 830 162</b>	<b>56 836 412</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	15	310 614	20 718
Driftskonto i OBOS		775 744	898 726
Sparekonto i OBOS		1 925 967	1 922 998
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 012 326</b>	<b>2 842 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 842 488</b>	<b>59 678 853</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 218 *100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		34 123 088	31 891 132
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>34 144 888</b>	<b>31 912 932</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 270 428	7 529 363
Borettsinnskudd	17	19 541 200	19 541 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 811 628</b>	<b>27 070 563</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		394 353	159 110
Skyldig offentlig myndigheter	18	35 814	31 658
Påløpne renter		21 645	79 058
Påløpne avdrag		376 584	376 475
Annen kortsiktig gjeld	19	57 575	49 058
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>885 971</b>	<b>695 359</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 842 488</b>	<b>59 678 853</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	56 741 200	56 741 200
Garantiansvar		0	0

31.12.09/17.04.10,  
 STYRET FOR ELVEFARET BORETTSLAG

OLAF DEVIK /s/

JANNE LUNDGREN /s/

LARS BIRGER STOLTENBERG /s/

TORSTEIN LINDBY /s/

ASTRID SEMB MAALEN- JOHANSEN /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 127 541
Leietillegg for påbygg	20 700
Dugnad	37 275
Trappevask	153 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 339 116</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-318 827
Overtid	-35 579
Påløpne feriepengar	-42 529
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser, fri bil, etc. speil	57 072
Arbeidsgiveravgift	-88 910
Pensjonskostnader	-7 449
Yrkesskedeforsikring	-1 900
Arbeidsklær	-788
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-495 982</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 160 000,-.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 6.375,-, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Obos Forvaltning	-5 256
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 256</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-692 415
Drift/vedlikehold VVS	-220 134
Drift/vedlikehold elektro	-1 525
Drift /vedlikehold utvendig anlegg	-79 797
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 890
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-9 751
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 764
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-6 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 077 776</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-702 697
Renovasjonsavgift	-312 276
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 014 973</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-85 775
Driftsmateriell	-44 544
Lyspærer og sikringer	-10 359
Vaktmestertjenester	-31 628
Renhold ved firmaer	-206 036
Vakthold	-142 716
Kontor- og datarekvisita	-2 132
Kopieringsmaterieill	-926

Trykksaker	-2 012
Møter, kurs, oppdateringer mv	-469
Telefon/bredbånd	-19 941
Porto	-12 735
Drivstoff biler, maskiner osv	-8 147
Vedlikehold biler/maskiner osv	-17 812
Bilgodtgjørelse	-2 506
Reisekostnader	-413
Bank- og kortgebyr	-2 300
Velferdskostnader	-469
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-590 919</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 881
Renter bank	75 967
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>77 848</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-121 700
Husbanken	-108 809
Husbanken	-77 723
Termingebyr Husbanken	-180
Oppbevaringsgebyr	-872
Renter leverandørgjeld	-493
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-309 777</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979.	54 863 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 863 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.28/bnr.976,977 og 978.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1049

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr.1	
Tilgang 1990	16 200
Avskrevet tidligere	-16 199

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1991	17 250		
Avskrevet tidligere	-17 249		1
Fliskutter			
Tilgang 1992	16 200		
Avskrevet tidligere	-16 199		1
Vikeplog			
Tilgang 1999	29 089		
Avskrevet tidligere	-29 088		1
Sandspreder			
Tilgang 1999	15 683		
Avskrevet tidligere	-15 682		1
Snøfreser nr.2			
Tilgang 1997	49 815		
Avskrevet tidligere	-49 814		1
Strøsingelcontainer			
Tilgang 1999	54 120		
Avskrevet tidligere	-54 119		1
Toro Gressklipper			
Tilgang 2006	43 750		
Avskrevet tidligere	-18 333		
Avskrevet i år	-6 250		
			19 167
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>19 175</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-6 250</b>

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd Oslo kommune Barnehage	122 512
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>122 512</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Påbygg Bygningsgebyr	1 200
----------------------	-------

Andre forskudd	309 414
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>310 614</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling skjer i 2010.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,10%, løpetid 33 år

Opprinnelig 1979	-14 864 300	
Nedbetalt tidligere	11 891 467	
Nedbetalt i år	891 869	
		-2 080 964

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-13 290 000	
Nedbetalt tidligere	10 632 050	
Nedbetalt i år	797 446	
		-1 860 504

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 2,30%, løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-9 492 800	
Nedbetalt tidligere	7 594 220	
Nedbetalt i år	569 620	
		-1 328 960

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 270 428</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986 (grunnen)	-1 900 000

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-19 541 200</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 18****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-19 392
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 422
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-35 814</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-42 528
Feilregistrert faktura	-450
Rengjøring desember faktura avsatt	-14 597
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-57 575</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 24 819 628,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009

en bokført verdi på kr 54 863 000,-.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**