

Til andelseierne i Elvefaret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 13. juni 2018 kl. 19:00 i Møllestua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 Elvefaret 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 Elvefaret Borettslag
avholdes onsdag 13. juni 2018 kl. 19:00 i Møllestua.**

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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om oppsetting av flere bommer i Elvefaret brl.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.04.2018
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/ Janne Lundgren /s/ Tor Martin Aspholm /s/

Magnus Engseth /s/ Janne Kvammen /s/

Protokoll fra ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til OBOS eller ved å hente på borettslagets nettsider, www.elvefaret.no

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olaf Devik	Møllefaret 50 C
Nestleder	Janne Lundgren	Møllefaret 44 C
Styremedlem	Tor Martin Aspholm	Møllefaret 62 B
Styremedlem	Magnus Engseth	Møllefaret 52 A
Styremedlem	Janne Kvammen	Møllefaret 64 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Olaf Devik	Møllefaret 50 C

Varadelegert	
Janne Lundgren	Møllefaret 44 C

Valgkomiteen

Rita Vibeke Buer	Møllefaret 46 C
Torstein Lindby	Møllefaret 54 A
Erling Ruud	Møllefaret 72 A

Miljøutvalget

Einar Grape	Møllefaret 48 B
Kaja Stray	Møllefaret 52 A
Simen Pettersen	Møllefaret 52 B
Frans Kockum	Møllefaret 50 A
Asfrid Lønstad	Møllefaret 48 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Elvefaret Borettslag

Borettslaget består av 218 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Elvefaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305909, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresser:

Møllefaret 40-56 og 60-72

Gårds- og bruksnummer:
28 976 977 978

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 352 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Det er ikke meldt om personskader eller uhell i borettslaget i 2017. Elvefaret Borettslag har en ansatt vaktmester som omtales nærmere i påfølgende avsnitt.

Daglig drift

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 924 84 205, e-post vaktmester@elvefaret.no. Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

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

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.

Vektertjeneste og videoovervåking

Fellesgarasjen blir jevnlig kontrollert av vekter. Ved innkjøringsporten til garasjelegget er det installert videokamera. Alle bevegelser blir fotografert og lagret. Anlegget er registrert og drives etter forskrifter fastsatt av datatilsynet.

Styret

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest per e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se også borettslagets hjemmesider på www.elvefaret.no.

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

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 er kun tilgjengelig for beboere på dagtid hverdager. Beboeres misbruk av gjesteparkeringsplassen medfører kontrollavgift, gjentatte overtredelser vil kunne 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

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. 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. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget. Det arrangeres blant annet vårdugnad, høstdugnad, grillfester og juletefest. 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 Bente Bogen, se borettslagets websider.

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. Nye polletter kan ordnes via vaktmester.

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.

Fibernet og Kabel-TV

Alle leiligheter har tilgang til fiber i tillegg til kabel-tv. Fibernetet driftes av OpenNet og TV signaler leveres av RiksTV.

Hver leilighet har tilgang til internett via fiberen, men da med begrenset hastighet, økt hastighet kan bestilles hos OpenNet.

Hver leilighet har fått levert en stykk RiksTV dekoder som del av avtalen med RiksTV. Dekoderen tilhører borettslaget og skal ved salg stå igjen i leiligheten.

For abonnement, praktiske råd og informasjon om feilsøking, se borettslagets hjemmesider www.elvefaret.no.

Bruksoverlating (fremleie)

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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

Innbeforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler per etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle brannslukkere ble skiftet ut i 2015.

Rehabilitering og større vedlikehold

2017:

- Ladeanlegg for elbiler installert. Anlegget har kapasitet til å dekke alle parkeringsplassene i fellesgarasjen
- Takutbedringer/reparasjoner
- Bevegelige værutsatte vinduer i rekkehus nedre vei skiftet

2016:

- Fibernet installert og TV signaler omkoblet til RiksTV
- Bevegelige værutsatte vinduer i terrasseblokkene utskiftet
- Radonreducerende tiltak gjennomført
- Slamsugning av utekummer
- Utskiftning av værutsatte paneler
- Tak skiftet Møllefaret 72

2015:

- Bed mellom 44 og 48 ble utbedret
- Terrassedører i rekkehus utskiftet
- Diverse snekker/takarbeider ifbm taklekkasjer/inngangspartier/bodvegger/trevegger
- Brannslukkere skiftet ut, brannslanger i rekkehus byttet ut med brannslukkere
- Radonmålinger startet i alle leiligheter uten underliggende kjeller eller kryprom
- Installasjon av fibernett igangsatt

2014 og tidligere:

- Felles varmtvannsbereder i MF 46C ble skiftet ut
- Store deler av treveggene ble beiset på dugnadsbasis
- Enkelte partier av uttørket panel ble utskiftet
- Utearbeider (garasjeinnkjøring, hellelegging, flytting flaggstang, trefelling)
- Installasjon av felles renovasjonspunkter for rekkehusene
- Utbedring av utearealer, lekearealer, sandkasser, rekkverk
- Utskifting av ytterdører i rekkehus
- Utskifting av terrassedører
- Rensing av ventilasjonsanlegg terrasseblokker
- Oppussing av oppganger
- Utbedring og tildekking av betongskader (fasader)
- Utskifting av terrassedører
- Yttervegger (trevegger) beiset på dugnadsbasis
- Asfaltering av øvre og nedre gangvei og garasjenedkjøring
- Vasking/rensing av takgesimser på terrasseblokker
- Utbedring og tildekking av betongskader (dryppneser)
- Stenlegging av inngangspartier
- Maling/reparasjon av verandakasser
- Sikringsskap i terrasseblokker kontrollert for varmgang.
- Skiftet takbelegg i inngangspartier og gangpassasjer.
- Utette avløpsrør tettet ved innvendig plastpålegging
- Ventilasjonsanlegg gjennomgått, renset og kontrollert
- Utbedret drenering rundt rekkehus
- Alle tak lagt om slik at fall går mot sluk, innebar også tilleggisolering på tak
- Ekstra lys i garasjen installert.

Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets prioriteringsbeslutninger.

Renovasjon

Beboere bes følge Renholdsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen.

Fuktutbedring/drenering

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

Vannrør, stoppekraner og avløpsrør

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innstøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. I mange tilfeller er heller ikke avstengningen fullstendig.

Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger.

Det er beboers ansvar å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse skal opereres. Er du i tvil ta kontakt med vaktmester eller styret.

Dugnadsrefusjon

Borettslaget praktiserer refusjon etter registrert deltagelse på dugnad. Deltagelse i dugnad refunderes med kr 450. Refusjon ordnes årlig etter at vår- og høstdugnad er gjennomført.

Andelseierne må selv sørge for å bli registrert med gjennomført dugnad, registreringen foregår på dugnadsdagen og betinger avtalt dugnadsinnsats.

Ladeanlegg Elbiler

Borettslaget inngikk tidlig 2017 kontrakt med Movel for installasjon og drift av ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.

Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasje plassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget ellers er ladeanlegget såkalt smart. Dvs at anlegget hele tiden kan styres i forhold til tilgjengelig strøm og i prioritet etter annet forbruk. Anlegget er et av de første anlegg av denne type og er benyttet som et referanseprosjekt for andre borettslag.

Anlegget er i store trekk finansiert av de første 55 beboere som i 2017 tegnet seg for ladepunkt (eller «kun kabling»)

For å etablere anleggets fellesdel har borettslaget forskuttet et mindre beløp. Pr 31. des 2017 har anlegget kostet kr 1 265 261 og innbetalt fra de første 55 var kr 1 245 000 (Se note 10 til regnskapet). En mindre del av kontrakten (10%) med Movel var ikke honorert pr 31. des 17, styret forventer at denne posten vil bli honorert i 2018 når leveransen er komplett.

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra i samme grad som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter borettslagets regnskap.

Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret.

Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på våre nettsider, www.elvefaret.no.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 9 654 481.

Dette er kr 1 204 481 høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak innbetalinger for ladestasjoner elbil.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger og leieinntekter for Møllestua.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 7 559 793.

Dette er kr 1 338 207 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelse ved vindusutskiftings som videreføres i 2018.

Resultat

Årets resultat på kr 2 208 676 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 3 316 587 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Styret planlegger i 2018 å skifte ut inngangsdører til leilighetene og håper å kunne komme i gang med renoveringen av inngangspartiene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Eiendomsskatten følger egne satser, se Oslo kommunes nettsider for informasjon. I 2018 er satsen lik 2017, dvs 3 ‰ etter bunnfradraget og belastes den enkelte leilighet som utløser eiendomsskatt.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettert med kr 710 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

Lån

Elvefaret Borettslag har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2018 er satt til kr 201 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Driften i 2018 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Elvefaret sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 208 676. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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



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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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, 19. april 2018

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

462 ELVEFARET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 329 826	3 701 264	2 329 826	3 316 587
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 208 676	-1 447 227	-433 000	-1 722 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	86 605	75 790	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-1 265 261	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-43 260	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		986 760	-1 371 437	-433 000	-1 722 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 316 587	2 329 826	1 896 826	1 594 587
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 134 421	2 853 589		
Kortsiktig gjeld		-1 817 835	-523 763		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 316 587	2 329 826		

462 - ELVEFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 361 031	7 771 119	8 400 000	8 772 000
Ladestasjoner elbil	10	1 245 000	0	0	150 000
Andre inntekter	3	48 450	50 600	50 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 654 481	7 821 719	8 450 000	8 922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-627 311	-637 067	-650 000	-650 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	16	-86 605	-75 790	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 000	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-195 615	-190 845	-196 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-9 937	-79 139	-100 000	-20 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-2 102 232	-3 919 741	-3 250 000	-5 000 000
Forsikringer		-707 144	-661 984	-640 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-1 751 261	-1 566 922	-1 770 000	-1 871 000
Energi/fyring		-667 506	-660 651	-700 000	-700 000
Kabel-/TV-anlegg		-551 612	-529 419	-570 000	-570 000
Andre driftskostnader	11	-588 719	-795 251	-750 000	-640 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 559 793	-9 368 409	-8 898 000	-10 644 000
DRIFTSRESULTAT		2 094 688	-1 546 690	-448 000	-1 872 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	114 838	100 703	15 000	0
Finanskostnader	13	-850	-1 240	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		113 988	99 463	15 000	0
ÅRSRESULTAT		2 208 676	-1 447 227	-433 000	-1 722 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 208 676			
Fra opptjent egenkapital			-1 447 227		

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 863 000	54 863 000
Etablering av ladestasjoner for elbil	10, 15	1 265 261	0
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	16	259 818	303 163
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		58 336 066	57 114 150
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	18	878 554	137 903
Driftskonto OBOS-banken		904 962	944 930
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 885	47 002
Innestående i andre banker		88 973	106 861
Sparekonto OBOS-banken		3 236 047	1 616 893
SUM OMLØPSMIDLER		5 134 421	2 853 589
SUM EIENDELER		63 470 487	59 967 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		42 089 652	39 880 976
SUM EGENKAPITAL		42 111 452	39 902 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	19	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 541 200	19 541 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 717 034	391 951
Skyldig til offentlige myndigheter	20	48 463	75 736
Annen kortsiktig gjeld	21	52 337	56 077
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 817 835	523 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 470 487	59 967 739

Pantstillelse	22	19 541 200	19 541 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2018,
STYRET I ELVEFARET BORETTSLAG

Olaf Devik /s/ Tor Martin Aspholm /s/ Magnus Engseth /s/

Janne Kvammen /s/ Janne Lundgren /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 837 602
Leietillegg for påbygg	92 465
Eiendomsskatt	240 164
Trappevask	190 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 361 031

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger vaskeri	9 800
Leieinntekter for Møllestua	38 650
SUM ANDRE INNETEKTER	48 450

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-436 149
Påløpte feriepenger	-52 338
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-111 448
Pensjonskostnader	-24 851
Yrkesskadeforsikring	-2 125
Gaver til ansatte	-400
SUM PERSONALKOSTNADER	-627 311

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 660, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-9 937
SUM KONSULENTHONORAR	-9 937

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 725 022
Drift/vedlikehold VVS	-32 329
Drift/vedlikehold elektro	-54 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 803
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 663
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 606
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 675
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-132 308
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 102 232

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-240 535
Vann- og avløpsavgift	-1 004 501
Renovasjonsavgift	-506 225
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 751 261

NOTE: 10**LADESTASJONER ELBIL**

Fakturerte ladestasjonsplasser	1 245 000
SUM INNTEKTER	1 245 000
Installasjon av ladestasjoner elbil	-1 265 261
SUM KOSTNADER	-1 265 261
SUM LADESTASJONER ELBIL	-20 261

Ladestasjonen er knyttet til spesifikke garasjeplasser som igjen følger faste andeler. Da borettslaget tidligere ikke har hatt ladestasjoner for el-bil skal dette aktiveres, dvs. føres i balansen.

Prosjektet vedr installasjon av elbilladere vil løpe over flere år. Over tid skal prosjektet gå i kr. null. Det er kun de som ønsker installasjon som skal betale for det. For å holde oversikten over inntekter og kostnader, vil det hvert år utarbeides et prosjektrengnskap som angitt i note over.

Merk ellers at de som velger å installere lader gjennom egen kontrakt forplikter seg til å vedlikeholde/repasere laderen.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 285
Driftsmateriell	-37 534
Vakthold	-241 474
Renhold ved firmaer	-223 341
Andre fremmede tjenester	-2 908
Kopieringsmaterieill	-92
Trykksaker	-2 443
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 660
Andre kontorkostnader	-3 469
Porto	-9 272
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 022
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 069
Bank- og kortgebyr	-1 528
Velferds-kostnader	-16 623
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-588 719

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 154
Renter bank	80
Kundeutbytte Gjensidige	94 458
SUM FINANSINNTEKTER	114 838

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-850
SUM FINANSKOSTNADER	-850

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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 at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

Etablering av ladestasjoner for elbil. Aktiveres ved prosjektets slutt.	1 265 261
SUM REHABILITERING	1 265 261

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plog			
Tilgang 1999	29 089		
Avskrevet tidligere	-29 088		1
Sandspreder			
Tilgang 1999	15 683		
Avskrevet tidligere	-15 682		1
Strøsingelcontainer			
Tilgang 1999	54 120		
Avskrevet tidligere	-54 119		1
Toro gressklipper			
Tilgang 2006	43 750		
Avskrevet tidligere	-43 749		1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		1
Tørketrommel			
Tilgang 2017	43 260		
Avskrevet i år	-10 815		
			32 445
Søppelanlegg			
Tilgang 2014	530 528		
Avskrevet tidligere	-227 370		
Avskrevet i år	-75 790		
			227 368
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			259 818
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-86 605

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Innskudd Oslo Kommune, Barnehage	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	878 554
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	878 554

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 19

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986	-1 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-19 541 200

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-25 885
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 578
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-48 463

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-52 337
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-52 337

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
TOTALT	19 541 200

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
TOTALT	56 688 475

INNKOMNE FORSLAG

A)

Sak om oppsetting av flere bommer i Elvefaret borettslag

Ivar Grydeland, 54 e har fremmet forslag til vedtak:

«Styret pålegges å gjennomføre følgende vedtak, som, med 21 mot 15 stemmer, ble vedtatt på fjorårets generalforsamling:

Det synes å være stadig økende bilkjøring på Elvefarets borettslags gangveier. Foreslår at borettslaget setter opp en rekke selvlukkende bommer av samme type og med samme innbyrdes avstand som nabolagets vårt. Lysejordet BL, har gjort.»

Styrets innstilling:

Styret har senhøstes og inneværende år jobbet med saken, og skisserer her kort noen betraktninger rundt saken fordi den vil berøre alle beboere på ulike måter, både praktisk og økonomisk:

Styret har rettet en forespørsel til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune etter vedtaket på generalforsamlingen i 2017 hvor det ble foreslått å sette opp en rekke selvlukkende bommer av samme type og med samme innbyrdes avstand som nabolaget vårt, Lysejordet BL, har gjort.

Det er nå bekreftet at veien gjennom borettslaget er en offentlig gang- og sykkelvei. Den er regulert til bolig med tilknyttede gang- og sykkelveier. I bebyggelsesplan 134/77§ 7 heter det bl.a. *Hvor reguleringsplan ikke sier noe annet er alle avkjørsler og gangveier åpne for gang- og sykkeltrafikk.*

Det betyr at bommer strider mot regulering- og bebyggelsesplan, og derfor er søknadspiktig. Det må søkes om dispensasjon, og vi har fått indikasjon på at det kan bli negativt svar.

Området Lysejordet (alle tre borettslagene Lysejordet, Elvefaret og Rønningen) er i sin helhet et problemområde hva gjelder framkommelighet. Styret har fått henvendelser fra brann- og redningsetaten om smale veier og problematisk framkommelighet. Brannforebyggende avdeling i Oslo kommune er av den oppfatning at det er uforsvarlig langt å kjøre for å komme fram til enkelte hus på området. Bommer hindrer denne framkommeligheten ytterligere. De har signalisert en befaringsplan i området.

Til orientering nevnes at Lysejordet borettslag ikke har søkt om dispensasjon, og disse bommene er ikke i tråd med reguleringsbestemmelsene. Elvefaret borettslag har ikke ansvar for Lysejordet, men styret i Elvefaret kan ikke la være å vektlegge offentlige bestemmelser for senere å få bøter eller måtte rive. Vi føler oss forpliktet etter norsk lov.

Styret har iverksatt følgende tiltak:

Ved innflytting i 1979 var bommen ved parkeringsplassen låst med såkalt «Oslo nøkkel». Beboere kunne låne nøkkel ved henvendelse vaktmester eller styret. I tillegg var innkjøring skiltet med offentlig «Innkjøring forbudt» skilt. Skiltet og låseanretningen ble senere erstattet av dagens selvlukkende bom.

- Styret har bestilt ny bom til innkjøringen til borettslaget, og denne vil erstatte dagens bom. Den nye bommen vil kunne fjernåpnes ved oppringing av godkjente telefonnumre. Alle andseiere vil bli registrert med opp til to telefonnumre. I tillegg vil en del fast kjøring bli tilgodesett,

eksempelvis pasienttransport og eldre transport. Nødetatene vil kunne åpne bommen ved hjelp av egen portåpner. Bommene mellom vårt borettslag og Lysejordet/Rønningen vil bli stengt, og utstyrt med nødvendig skilting.

- For å begrense farten har det allerede blitt montert ytterligere fartsdempere i borettslaget, og ved behov vil flere monteres.

Styret regner med at denne løsningen vil begrense unødvendig kjøring, redusere farten og derfor være en akseptabel løsning.

Styret gjør også oppmerksom på noen flere forhold som bør/kan tas med i betraktning når saken gjennomgås igjen i 2018:

- Det koster å søke om dispensasjon, uavhengig av om vedtaket blir positivt eller negativt.
- Naboeiendommer må varsles og godkjenne. Dette vil ta tid, men er fullt mulig.
- Etableringen av bommene, og vedlikeholdet vil koste borettslaget mye.
- Enkelte beboere vil måtte passere opp mot ti bommer hvis de bor innerst i veien.
- Et annet forhold er at snømåking ved vaktmester i helgene, kan komme til å bortfalle. Da må dette settes ut på anbud. Snømåkingen har vært enkel å gjennomføre fordi det ikke har vært hindringer/ bommer som manuelt må låses opp. Det er en ekstrabelastning å måtte ha dette ansvaret sent og tidlig i helgene, og interessen for å yte denne ekstrajobben/serviceen har minket, når det ikke i denne sammenhengen er forståelse for dette arbeidet. Det er ikke tvil om at mange i borettslaget setter stor pris på snømåkingen om vinteren jmf tilbakemeldinger vi har fått denne vinteren.

Styret ønsker å vurdere hvordan den låsbare bommen og de andre tiltakene virker, for å redusere trafikken og begrense hastigheten. Til slutt må det sies at vi alle er enige om målet i denne saken.

Styrets forslag til vedtak:

Styret i Elvefaret borettslag ønsker å vurdere om det er nok med de nye tiltakene; låsbar bom inn til området, påse at de andre to bommene mellom Rønningen og Lysejordet er lukket, flere fartsdempere og bedre skilting for å ivareta intensjonen med vedtaket fra generalforsamlingen i 2017.

VALGKOMITEEN DISTRIBUERER SIN INNSTILLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN.