

Til andelseierne i Elvefaret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 15. juni 2020 kl. 1900 i Møllestua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. 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.

Husk å holde avstand både på vei inn i møtelokalet og inne i møtelokalet.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Elvefaret Borettslag
avholdes mandag 15. juni 2020 kl. 1900 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 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Grunnet corona-restriksjoner har styret valgt å utsette eventuelle andre saker, og vil kun behandle lovpålagte saker under denne generalforsamlingen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.04.2020
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik Janne Lundgren Tor Martin Aspholm Magnus Engseth Janne Kvammen

ÅRSRAPPORT FOR 2019

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

Tor Audun Gram	Møllefaret 46 A
Torstein Lindby	Møllefaret 54 A
Erling Ruud	Møllefaret 72 A

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 adresse:

Møllefaret 38-56 60-72

Gårdsnummer 28 og bruksnummer 976, 977 og 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.

Elvefaret Borettslag har en ansatt vaktmester. Det har hverken vært personskader eller ulykker i selskapet i 2019.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 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 prekjære forhold, henstilles det til beboerne å unngå å kontakte vaktmester utenom ordinær arbeidstid.

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 garasje plass 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, se skilting. 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 telefonstyrt bom ved innkjørsel til borettslaget. Nødvendig ferdsel skal holdes på et minimum. De siste 200 oppringingene blir lagret i portens interne logg.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering 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.

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 adgangsbrikker til fellesgarasjen i 2019. Nye nøkler/adgangsbrikker bestilles via borettslagets hjemmeside. 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. Nye skilt kan ordnes via borettslagets hjemmeside.

Vaskeri

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan ordnes via borettslagets hjemmesider.

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

Kabel-tv og internett

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. TV-pakken inneholder et bredt utvalg av kanaler (65) med tillegg som Viasport, Paramount+, HBO Nordic TV 2 Sport 1 og 2 og Eurosport inkludert.

Det er OBOS OpenNet som drifter vårt fibernett og leverer Internet-kapasitet til alle beboerne. Fra 1. juli 2020 vil alle beboerne få levert internett på fibernettet via ny fellesavtale inkludert i felleskostnadene. OBOS OpenNet vil slutte å fakturere beboerne individuelt fra og med denne datoen.

Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Hvis noen har dekket Internet av arbeidsgiver, kan man kontakte support hos OBOS OpenNet som vil fremskaffe nødvendig dokumentasjon til din arbeidsgiver.

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 tillegg 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Innboforsikring

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle brannslukkere ble skiftet ut i 2015. Oppdatert branninstruks ligger på nettsiden.

Rehabilitering og større vedlikehold

2019:

- Påbegynt utskifting av alle felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene
- Skiftet adgangskontroll i fellesgarasjen
- Påbegynt utskifting av lys i fellesgarasjen
- Utskifting av ventilasjonsvifter i Møllefaret 46 og 62
- Skilting av gangveiene med «barn leker», fartsskilt og oppsatte fartsdumper på gangveier og i garasjen

2018:

- Resterende værutsatte bevegelige vinduer i rekkehus skiftet
- Alle entredører til terrasseleilighetene er byttet
- Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt

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:

- Fibernett 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 og tidligere:

- 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
- 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
- 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)
- Steinlegging 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, rensert og kontrollert
- Utbedret drenering rundt rekkehus
- Alle tak lagt om slik at fall går mot sluk, innebar også tilleggsisolering på tak

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

Renovasjon

Beboere bes følge Renovasjonsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall. Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall. Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen. Hageavfall skal leveres på Smestad gjenbruksstasjon eller ved parkeringsplassen etter avtale med vaktmester. Hageavfall skal ikke kastes i friområdene rundt borettslaget.

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 skal 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»). Pr 31. desember 2019 var 66 ladepunkter kablet opp, og 60 av disse var komplette med ladeboks.

For å etablere anleggets fellesdel har borettslaget forskuttet et mindre beløp. Pr 31. desember 2019 har anlegget kostet kr 1 911 363 og innbetalt er kr 1 640 700 (Se note 10 til regnskapet).

Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Elvefaret Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 9 546 576.

Dette er kr 988 576 høyere enn budsjettet. Hvorav eiendomsskatten utgjorde kr 414 928.

Se note 2 i årsregnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 9 157 554.

Dette er kr 1 399 446 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak planlagte arbeider som har blitt utsatt til i år.

Resultat

Årets resultat på kr 511 950 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 2 616 909 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet ferdigstilling av inngangspartier, belysning i oppganger og garasje, ferdigstilling av adgangskontroll, utskifting av porttelefoner og vindusutskifting.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 30 599. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

Lån

Elvefaret Borettslag har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningshonoraret øker med kr 5 345 til kr 211 065.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Driften i 2020 forutsetter verken nye låneopptak eller flere endringer av felleskostnadene utover økningen fra 01.01.2020 på 4%.

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 Elvefaret Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 08. juni 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 330 006	3 316 587	2 330 006	2 616 910
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	511 950	-729 034	1 289 000	-1 575 165
Tilbakeføring av avskrivning	16 99 033	90 945	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	10 -324 080	-322 022	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 0	-26 469	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	286 903	-986 580	1 289 000	-1 575 165
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 616 909	2 330 007	3 619 006	1 040 744
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 382 905	2 743 819		
Kortsiktig gjeld	-2 765 996	-413 812		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 616 909	2 330 007		

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 315 096	8 770 889	8 986 000	9 651 000
Ladestasjoner elbil	10	168 200	227 500	0	0
Andre inntekter	3	63 280	46 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 546 576	9 044 589	8 986 000	9 651 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-658 346	-689 600	-700 000	-726 000
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	16	-99 033	-90 945	0	-0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 500	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-205 720	-200 505	-206 000	-211 065
Konsulenthonorar	7	-8 610	-11 000	-20 000	-10 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-43 600
Drift og vedlikehold	8	-2 982 015	-4 002 130	-4 500 000	-5 000 000
Forsikringer		-856 401	-740 651	-768 000	-887 000
Kommunale avgifter	9	-2 161 003	-1 846 337	-2 000 000	-1 898 000
Energi/fyring		-639 726	-807 881	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-596 542	-551 830	-570 000	-950 000
Andre driftskostnader	11	-657 932	-678 941	-700 000	-651 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 157 554	-9 891 921	-10 557 000	-11 226 165
DRIFTSRESULTAT		389 022	-847 332	-1 571 000	-1 575 165
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	123 038	118 297	0	0
Finanskostnader	13	-110	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		122 928	118 297	0	0
ÅRSRESULTAT		511 950	-729 034	-1 571 000	-1 575 165
Til opptjent egenkapital		511 950	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-729 034		

ELVEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	54 863 000	54 863 000
Etablering av ladestasjoner for elbil	10, 15	1 911 363	1 587 283
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	16	96 309	195 342
Langsiktige fordringer	17	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		58 818 659	58 593 612
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	18	1 104 297	137 883
Driftskonto OBOS-banken		2 692 866	1 038 901
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 946	23 328
Sparekonto OBOS-banken		1 484 547	1 471 353
Innestående i andre banker		74 249	72 354
SUM OMLØPSMIDLER		5 382 905	2 743 819
SUM EIENDELER		64 201 564	61 337 431
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		41 872 568	41 360 618
SUM EGENKAPITAL		41 894 368	41 382 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	19	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 541 200	19 541 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 652 263	310 557
Skyldige offentlige avgifter	20	49 385	45 132
Annen kortsiktig gjeld	21	64 348	58 123
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 765 996	413 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 201 564	61 337 431

Pantstillelse	22	19 541 200	19 541 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2020
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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 606 769
Eiendomsskatt	414 928
Trappevask	200 340
Leietillegg påbygg	96 648
Leie	38 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 357 505

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 149
Trappevask	-1 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 315 096

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger vaskeri	2 400
Diverse	530
Nøkler	13 400
Skilt	2 850
Leieinntekter	44 100
SUM ANDRE INNETEKTER	63 280

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-459 733
Påløpte feriepenger	-55 168
Fri bil, tlf etc.	-4 932
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	62 004
Arbeidsgiveravgift	-118 321
Pensjonskostnader	-5 462
Pensjonskostnader innskudd	-17 330
Yrkesskadeforsikring	-2 333
SUM PERSONALKOSTNADER	-658 346

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 2018/2019, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-8 610
SUM KONSULENTHONORAR	-8 610

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 179 801
Drift/vedlikehold VVS	-240 533
Drift/vedlikehold elektro	-229 047
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 133
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 915
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 624
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-50 963
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 982 015

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-412 365
Vann- og avløpsavgift	-1 154 580
Renovasjonsavgift	-594 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 161 003

NOTE: 10**LADESTASJONER ELBIL**

Ladestasjoner fakturert i 2017	1 245 000
Ladestasjoner fakturert i 2018	227 500
Ladestasjoner fakturert i 2019	168 200
SUM INNTEKTER	1 640 700
Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
Kostnader 2019	-324 080
SUM KOSTNADER	-1 911 363
SUM LADESTASJONER ELBIL	-270 663

Ladestasjonen eies av borettslaget og er knyttet til spesifikke garasje plasser som igjen følger faste boliger. 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	-30 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 000
Verktøy og redskaper	-7 074
Driftsmateriell	-38 207
Vakthold	-270 983
Renhold ved firmaer	-229 927
Andre fremmede tjenester	-2 460
Kontor- og datarekvisita	-7 094
Trykksaker	-2 666
Andre kontorkostnader	-3 028
Telefon/bredbånd	-7 964
Telefon, annet	-876
Porto	-2 895
Drivstoff biler, maskiner osv.	-516

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-21 958
Bank- og kortgebyr	-3 142
Velferdskostnader	-23 768
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-657 932

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 554
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 194
Renter bank	28
Kundeutbytte fra Gjensidige	104 642
Andre renteinntekter	2 620
SUM FINANSINNEKTER	123 038

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-110
SUM FINANSKOSTNADER	-110

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 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	1 911 363
SUM REHABILITERING	1 911 363

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sammenleggbare bord		
Tilgang 2018	26 469	
Avskrevet tidligere	-735	
Avskrevet i år	-8 823	
		16 911
Tørketrommel		
Tilgang 2017	43 260	
Avskrevet tidligere	-25 235	
Avskrevet i år	-14 420	
		3 605

Søppelboder		
Tilgang 2014	530 528	
Avskrevet tidligere	-378 950	
Avskrevet i år	-75 790	
		75 788
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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		96 309

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-99 033
--------------------------------	--	----------------

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 2020)	1 104 297
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 104 297

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-26 946
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 439
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-49 385

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-55 168
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-9 180
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-64 348

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. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Innstilling fra valgkomiteen for Elvefaret borettslag til generalforsamlingen i borettslaget den 15. juni 2020

Leder for styret for et år:

Olaf Devik, Møllefaret 50 C

Styremedlem for to år:

Janne Lundgren, Møllefaret 44 C

Stein-Ivar Møllestad, Møllefaret 42 C

Øvrige to styremedlemmer – Tor Martin Aspholm Møllefaret 62 B og Janne Anita Kvammen Møllefaret 64 H – er ikke på valg.

Til delegert med vara til generalforsamlingen i OBOS for 1 år:

Delegert Olaf Devik, Møllefaret 50 C og varadelegert Janne Lundgren, Møllefaret 44 C

Miljøutvalg for 1 år:

Marianne Møller, Møllefaret 48 A

Sophie G Klemetsen, Møllefaret 46 C

Simen Pettersen, Møllefaret 52 B

Frans Kockum, Møllefaret 50 A

Markus Berg, Møllefaret 56 C

Ingrid Lavik, Møllefaret 72 E

Valgkomité for 1 år:

Lona Nordén, Møllefaret 62 A

Torstein Lindby, Møllefaret 54 A

Tor Audun Gram, Møllefaret 46 A

Om valgkomiteens arbeid

Generalforsamlingen i Elvefaret borettslag vedtok i 2019 at valgkomiteen i 2020 skulle legge frem en begrunnet innstilling. For å sikre en åpen og god nominasjonsprosess, sendte valgkomiteen ut informasjon i mars 2020 om årets valg til borettslagets beboere. Alle beboere har fått muligheten til å nominere kandidater, inkludert seg selv. Valgkomiteen har hatt dialog med kandidater. Valgkomiteen har også hatt dialog med styret om hvilke behov borettslaget har fremover.

Innstilling styreleder og styremedlemmer

Valgkomiteen gir her en samlet begrunnelse til innstillingen for vervene som styreleder, styremedlemmer og delegat til Obos' generalforsamling.

Styreleder og styrets medlemmer som er på valg, stiller med ett unntak til gjenvalg. Unntaket er Magnus Engeseth som ikke ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen understreker at styrevervet er et stort ansvar, hvor man velges inn til å gjøre en jobb for beboernes beste. Borettslaget eier store verdier i bygninger, og styret skal sikre en god forvaltning av disse verdiene og samtidig bidra til et godt bomiljø for beboerne. Bygningsmassen er eldre, men vedlikeholdes og oppgraderes på en god måte etter valgkomiteens mening. Økonomistyringen i borettslaget ser ut til å være sunn. Vedtakene fra fjorårets generalforsamling er fulgt opp så langt komiteen kan se. Styrets medlemmer er bredt sammensatt når det kommer til kompetanse, alder, kjønn og botype. Valgkomiteen mener derfor at borettslaget har et kompetent

styre, som har forvaltet sitt ansvar på en god måte siden forrige valg. Valgkomiteens anbefaling er derfor gjenvalg av Olaf Devik og Janne Lundgren. Videre innstiller valgkomiteen Stein-Ivar Mollestad som nytt medlem av styret.

Stein-Ivar Mollestad (f. 1982) har bodd i borettslaget siden 2016. Han har to barn som er 6 år og 2 år. Stein Ivar bor i rekkehus, og har tidligere bodd i leilighet i borettslaget. Han har en bachelorgrad og jobber med filmproduksjon, hvor han har drevet eget firma siden 2006. Som gründer har han startet friluftssappen «NorskeFjell». Han er opptatt av vedlikehold og oppgraderinger av bygningene, et godt bomiljø og samhold i borettslaget.

Innstilling valgkomite

Valgkomiteen har ansvar for å skape en åpen og god valgprosess, slik at borettslaget får gode kandidater til verv i borettslaget. Et av medlemmene i valgkomiteen trer ut etter flere års innsats. Valgkomiteen mener at kandidatene til valgkomiteen er skikket, ved at de ønsker å bidra til et godt demokrati i borettslaget, og har kompetanse til å kunne gjennomføre en ryddig og god prosess frem mot neste års valg.

Valgkomiteen innstiller Lena Nordén som nytt medlem av valgkomiteen.

Innstilling miljøutvalg

Miljøutvalget skal bidra til et hyggelig og godt bomiljø i borettslaget. Valgkomiteen har fått en ny kandidat, Ingrid Lavik, som vi anbefaler at velges inn, og anbefaler ellers at miljøutvalget ved behov kan ta inn ytterligere medlemmer.

I valgkomiteen for Elvefaret Borettslag

Tor Audun Gram
Torstein Lindby
Erling Ruud