

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2008.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling

8 juni 2009 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.
- 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 8 juni 2009 kl. 1900 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 2008

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

4. FORSLAG

- A) Privatrettslig skiltning
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

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 miljøkomité

Oslo, 30.03.2009
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Lars Birger Stoltenberg /s/

Torstein Lindby /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2008

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	Vegar Murstad	Møllefaret 44 A
Valgkomite	Elisabeth Remo	Møllefaret 56 A

MILJØUTVALGET

Ida Ustvedt	Møllefaret 46 A
Sven-Tore Omdahl	Møllefaret 66 A
Hedda Eik	Møllefaret 46 A
Janne Kvamme	Møllefaret 62 A
Vibeke Lund	Møllefaret 46 A
Hege Lund Berntsen	Møllefaret 52 B

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 m². 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.

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 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
For ytterligere informasjon vises det til 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 juletreff. 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 trappeopp ganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene.

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS til å kjøpe elektrisk kraft, og er tilsluttet avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Opprinnelig avtale med Energipartner/LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

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 Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrerommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11%.

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.

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. 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.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5404620. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

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

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.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslar, samt manuelt slökkingsutstyr 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.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

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, rensert 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.

STYRETS ARBEID

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

DRIFTEN

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.

Maling/beising

Trevegger ble malt på dugnadsbasis i løpet av 2008.

Fuktutbedring/drenering

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

Avløpsrør

Som nevnt i flere tidligere årsmeldinger forårsaker de innstøpte avløpsrørene 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 uforetsett 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. Dette har vært forsøkt noen steder, men med vekslende hell.

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

Bredbåndstilbud/KabelTV

KabelTV anlegget ble oppgradert sommeren 2001. Dette gir beboerne mulighet for å abonnere på relativt rask internettforbindelse via kabelTVanlegget. Styret noterer seg at CanalDigital tilbyr internett over TV-kabelen til hyggelig pris under forutsetning av at borettslaget inngår såkalt utvidet grunnavtale. Denne avtalen forutsetter blant annet at borettslaget abonnementspris justeres slik at den lave prisen balanseres ut mot en tilsvarende felleskostnad. Styret finner det uheldig å bidra til denne type kryss-subsidiering.

Borettslaget har selv bekostet felles dekoding av en fransk og en tysk kanal for å øke bredden av språktilbudet i utvalget av TV kanaler.

Tilbud om ADSL (rask internett over telefonlinjen) er tilgjengelig.

Beboere som ønsker tjenester ut over basistilbudet i kabelanlegget må henvende seg til den enkelte operatør og selv stå for de nødvendige kostnader og valg av teknisk løsning. Prissammenligninger over tilbudene finnes enklest på internett.

Parkering/borttauing/trafikk

Skilt som angir forutsetningene for parkering på gjesteparkeringen er satt opp og styret har igangsatt jevnlig registrering av parkerte biler. Beboere som ikke etterfølger pålegg om å avstå fra å parkere på gjesteparkeringsplassen vil risikere å bli borttauet.

Miljøutvalget

Miljøutvalget har det siste året avholdt arrangementene sommerfest i august,

høstdugnad i oktober, juletreffest i januar og vårdugnad i mai.

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.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2008

REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise 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 2009.

Årsregnskapet for 2008 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 1 472 257,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr 2 147 083,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2008 var totalt kr 7 343 998,- mot budsjettet kr 7 400 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var totalt kr 5 555 215,- mot budsjettet kr 5 009 000,-. Dette er kr 546 215,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe større utgifter til løpende vedlikehold, og fremskyndet planlagt vedlikehold av oppganger. Nytt av året er at kabel-TV kostnaden fremkommer som egen post i resultatregnskapet og budsjett for 2009.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsregnskapet).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2009

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og avløpsavgiften øker med 3,5%.
Renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

LÅN

Borettslaget har 3 lån i Husbanken til en flytende rentesats 6,30% pr. 23.03.09 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

Renter på driftskonto i OBOS var 0,35% per 26.1.2009.
Renter på sparekonto i OBOS var per 26.1.2009:
4,60% under 0,5 millioner
4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
5,00% over 2 millioner

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2009 øker med 5% til kr 143 444,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- per andelsleilighet for 2009.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 4,7%.

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. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 34% av total strømpris.

BUDSJETT 2009

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet årsresultat på kr 1 904 520,-

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2009.

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 2008.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2009 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 30.03.2009

I styret for Elvefaret Borettslag

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 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr. 1 472 257. 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 2008 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 bokføringsskikk
- 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 budsjetallene som fremkommer i regnskapet er revidert.

Oslo, 3. april 2009

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

462 ELVEFARET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		2 927 405	2 918 450	2 927 405	2 147 083
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 472 257	2 261 531	2 016 000	1 904 520
Tilbakeføring av avskrivning	15	6 250	6 250	0	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 258 829	-2 258 826	-2 258 820	-2 258 826
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-780 322	8 955	-242 826	-348 306
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		2 147 083	2 927 405	2 684 579	1 798 777

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER

Omløpsmidler	2 842 441	3 796 797
Kortsiktig gjeld	-695 359	-869 393
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	2 147 083	2 927 405

462 - ELVEFARET BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 343 998	7 385 604	7 415 000	7 311 036
Andre inntekter	3	8 255	10 000	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 352 253	7 396 454	7 425 000	7 321 036
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-417 580	-410 299	-430 000	-450 000
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-160 000
Avskrivninger	15	-6 250	-6 250	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-6 565	-6 224	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-136 616	-132 636	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-4 830	-2 700	-5 000	-6 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-1 815 095	-1 296 025	-1 600 000	-1 200 000
Forsikringer		-548 748	-580 180	-550 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-974 156	-867 117	-972 000	-1 012 000
Energi/ fyring		-603 947	-559 767	-600 000	-600 000
Kabel- / TV-anlegg		-272 885	-270 417	0	-289 000
Andre driftskostnader	10	-564 944	-482 048	-500 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-5 555 215	-4 807 264	-5 009 000	-4 992 000
DRIFTSRESULTAT:		1 797 038	2 589 190	2 416 000	2 329 036
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	11	189 482	146 944	150 000	100 000
Finanskostnader	12	-514 263	-474 604	-550 000	-350 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-324 781	-327 660	-400 000	-250 000
ÅRSRESULTAT		1 472 257	2 261 531	2 016 000	1 904 520
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 472 257	2 261 531		

BALANSE**EIENDELER**

	Note	2008	2007
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Tomt		1 825 475	1 825 475
Varige driftsmidler	14	25 425	31 675
Langsiktige fordringer	15	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		56 836 412	56 842 662

OMLØPSMIDLER

Kortsiktige fordringer	16	20 718	12 050
Driftskonto i OBOS		898 726	521 479
Sparekonto i OBOS		1 922 998	3 263 268
SUM OMLØPSMIDLER		2 842 441	3 796 797

SUM EIENDELER**59 678 853 60 639 459****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 218*100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		31 891 132	30 418 875
SUM EGENKAPITAL		31 912 932	30 440 675

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pant- og gjeldsbrevlån	17	7 529 363	9 788 192
Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 070 563	29 329 392

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		159 110	346 381
Skyldig offentlig myndigheter	19	31 658	30 331
Påløpne renter		79 058	81 316
Påløpne avdrag		376 475	376 472
Annen kortsiktig gjeld	20	49 058	34 893
SUM KORTSIKTIG GJELD		695 359	869 393

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**59 678 853 60 639 459**

Pantstillelse	21	56 741 200	56 741 200
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008 / 30.03.2009
 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 regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 145 643
Leietillegg for påbygg	18 720
Dugnad	35 700
Trappevask	143 935
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 343 998

NOTE 3: ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	8 255
SUM ANDRE INNTEKTER	8 255

NOTE 4: PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-294 601
Påløpne feriepenger	-35 352
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser, fri bil, etc. speil	57 072
Arbeidsgiveravgift	-79 206
Pensjonskostnader	-6 222
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Arbeidsklær	-399
SUM PERSONALKOSTNADER	-417 580

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 2007/2008, og er på kr 160 000

NOTE 6: REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er på kr 6 565 og er i sin helhet knyttet til revisjon

NOTE 7: KONSULENTHONORAR

Obos Tilleggstjenester	-4 830
SUM KONSULENTHONORAR	-4 830

NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 676 733
Drift/vedlikehold VVS	-50 494
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-74 181
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 097
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 323
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 268
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 815 095

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

NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-678 849
Renovasjonsavgift	-295 307
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-974 156

NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-68 614
Verktøy og redskaper	-5 990
Driftsmateriell	-63 103
Lyspærer og sikringer	-3 295
Vaktmestertjenester	-23 544
Renhold ved firmaer	-205 051
Andre fremmede tjenester	-129 568
Kontor- og datarekvisita	-1 702
Kopieringsmaterieill	-1 000
Trykksaker	-2 055
Møter, kurs, oppdateringer mv	-574
Andre kontorkostnader	-180

Telefon/bredbånd	-25 464
Porto	-12 154
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 118
Vedlikehold biler/maskiner osv	-12 901
Bilgodtgjørelse	-3 262
Reisekostnader	-120
Bank gebyr	-2 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-564 944

NOTE 11: FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	16 484
Renter Sparekonto Obos	172 998
SUM FINANSINNTEKTER	189 482

NOTE 12: FINANSKOSTNADER

Husbanken Utjevningsslån	-202 153
Husbanken Utjevningsslån	-181 448
Husbanken Utjevningsslån	-129 609
Termingebyr Husbanken	-180
Oppbevaringsgebyr	-872
SUM FINANSKOSTNADER	-514 263

NOTE 13: 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 om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE 14: VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr.1		
Tilgang 1990	16 200	
Avskrevet tidligere	-16 199	
		1
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	-12 083		
Avskrevet i år	-6 250		
			25 417
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			25 425
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-6 250

NOTE 15: LANGSIKTIGE FORDRINGER

Oslo kommune, Barnehage	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	122 512

NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	19 518
Påbygg Bygningsgebyr	1 200
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 718

NOTE 17: PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,00%, løpetid 33 år

Opprinnelig 1979	-14 864 300	
Nedbetalt tidligere	10 999 606	
Nedbetalt i år	891 861	-2 972 833

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,00%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1980	-13 290 000	
Nedbetalt tidligere	9 834 650	
Nedbetalt i år	797 400	-2 657 950

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.08: 6,00%, løpetid 32 år

Opprinnelig 1980	-9 492 800	
Nedbetalt tidligere	7 024 652	
Nedbetalt i år	569 568	-1 898 580

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-7 529 363
-----------------------------------	--	-------------------

NOTE 18: BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1979.	-17 641 200	
Tomtekjøp 1986 (grunnen)	-1 900 000	
SUM BORETTSSINNSKUDD		-19 541 200

NOTE 19: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-17 100	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 558	
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-31 658

NOTE 20: ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-35 352	
Renhold des-08 avsetning	-13 706	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-49 058

NOTE 21: PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 27.070.563,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008 en bokført verdi på kr 54 863 000

4. FORSLAG

A. PRIVATRETTLIG SKILTNING

"Forslag til generalforsamlingen i Elvefaret borettslag mandag 8 juni 2009-04-13

Gangveitvidelsen vis-a-vis 56B skiltes med privatrettslig skilt (sort/hvitt) "Parkering forbudt". Undertekst: Kun korte stopp i forbindelse med av- og pålessing".

Oslo 13. april 2009

Ivar Grydeland /s/, 54e

Dag Remo /s/, 56a

B. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER: