

## **Til andelseierne i Elvefaret Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. 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 9. juni 2015 kl. 1900 i Møllestua.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styreinstruks til behandling, forslagsstiller Jon Petrusson.  
Forslaget er presentert på side 20.

### 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 valgkomité for 1 år
- E) Valg av miljøutvalg

Oslo 9. april 2015  
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Janne Lundgren

Tor Martin Aspholm

Jan Erik Johansen

Astrid Semb Maalen-Johansen

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### 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	Jan Erik Johansen	Møllefaret 44 A
Styremedlem	Astrid Semb Maalen-Johansen	Møllefaret 54 D

#### 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

#### Miljøutvalg

Marianne Larsen	Møllefaret 48 A
Espen Stabell Gulbrandsen	Møllefaret 52 B
Camilla Ljone	Møllefaret 62 A
Synnøve Konglevoll	Møllefaret 62 A
Elisabeth Svendsen	Møllefaret 56 C
Ole Martin Karrevik	Møllefaret 46 A

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og tre menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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

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 skader eller uhell i borettslaget i 2014. Borettslaget har en ansatt vaktmester som omtales nærmere i påfølgende avsnitt.

### **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.

Det har ikke vært ulykker eller registrert personskader i borettslaget i 2014.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Vektertjeneste og videoovervåkning**

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

### **Styret**

Styret har ikke fast kontortid. Styret kontaktes enklest pr e-post til styret@elvefaret.no, telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller pr. brev. Se også borettslagets hjemmesider på [www.elvefaret.no](http://www.elvefaret.no).

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 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**

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 juletreffest. Det er også Miljøutvalget som organiserer flaggheising.

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

### **Nøkler/skilt**

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

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

### **Vaskeri**

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A. Bruk av vaskeriene betales med polletter. 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. Bruk skal bestilles ved å bruke hengelås merket med leilighetsnummer og navn. Hengelåsen henges på bestillingstavlen i vaskeriet og fjernes etter gjennomført vasking.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeoppganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnadsgiroene for terrasseblokkene. Grunnet prisstigning vil denne posten justeres fra og med 1 juli 2015.

### **Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

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

Styret anbefaler beboere **ikke** å inngå avtaler med bindingstid med Canal Digital. Eventuelle bindingsavtaler vil ikke dekkes av borettslaget dersom annen leverandør velges.

### **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.

### **Forsikringer**

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

### **Innboforsikring**

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, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

### **Rehabilitering og større vedlikehold**

2014:

- Felles varmtvannsbereider 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)

2013:

- Installasjon av felles renovasjonspunkter for rekkehusene
- Utbedring av utearaler, lekearealer, sandkasser, rekkverk
- Fullført utskifting av verandadører i terrasseblokkene

2012:

- Utskifting av verandadører startet

2011:

- Resterende ytterdører i rekkehus utskiftet

2010 og tidligere:

- 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, rensert 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 fuktnedslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktnedslag unngås. Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader bør styret/vaktmester kontaktes.

### **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/innestøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert at mange stoppekraner er vanskelig 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.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 7 381 436.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 5 663 122.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 880 819 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 4 435 328.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

#### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 500 000 til vedlikehold som omfatter et normalt driftsår for borettslaget.

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %.

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 39 214. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvefaret Borettslag.

#### **Lån**

Borettslaget har ingen lån.



**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er redusert med kr 6 176 for 2015. Fra og med 1. januar 2015 har regjeringen bestemt at det skal innføres merverdiavgift på forretningsførsel samt øvrige forretningsførselstjenester.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

**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 2015.

Styret har budsjettetert med økning av felleskostnader i 2015 (5 % økning fra og med juli), i tillegg justeres leietillegget for trappevask (gjelder terrasseleilighetene).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 9.april 2015  
Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Jan Erik Johansen /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/



Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 880 819. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Elvefaret Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. april 2015

**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 regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 516 219</b>	<b>1 913 519</b>	<b>2 516 219</b>	<b>4 435 328</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		1 880 819	1 095 312	104 136	178 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	75 790	416	0	75 000
Fradrag for gjennomført påkostning		493 028	-493 028	0	0
Fradrag kjøpesum anleggsmidler	14	-530 528	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 919 109</b>	<b>602 700</b>	<b>104 136</b>	<b>253 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 435 328</b>	<b>2 516 219</b>	<b>2 620 355</b>	<b>4 685 328</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 499 555	2 850 746		
Kortsiktig gjeld		-1 064 227	-334 526		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 435 328</b>	<b>2 516 219</b>		

## 462 - ELVEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 319 736	7 217 586	7 319 736	7 700 000
Andre inntekter	3	61 700	75 719	0	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 381 436</b>	<b>7 293 305</b>	<b>7 319 736</b>	<b>7 750 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-624 908	-529 962	-560 000	-650 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Avskrivninger	14	-75 790	-416	0	-75 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 500	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-154 404	-149 184	-152 000	-185 000
Konsulenthonorar	7	-20 468	-12 566	-25 000	-40 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-43 600	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-1 101 576	-1 926 293	-2 500 000	-2 500 000
Forsikringer		-571 217	-442 103	-571 000	-610 000
Kommunale avgifter	9	-1 259 957	-1 277 065	-1 352 000	-1 500 000
Energi/fyring		-555 932	-678 911	-780 000	-650 000
Kabel-/TV-anlegg		-428 000	-391 802	-450 000	-560 000
Andre driftskostnader	10	-639 646	-635 800	-650 000	-650 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 663 122</b>	<b>-6 275 202</b>	<b>-7 270 600</b>	<b>-7 672 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 718 314</b>	<b>1 018 103</b>	<b>49 136</b>	<b>78 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	165 853	77 680	55 000	100 000
Finanskostnader	12	-3 349	-471	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>162 504</b>	<b>77 209</b>	<b>55 000</b>	<b>100 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 880 819</b>	<b>1 095 312</b>	<b>104 136</b>	<b>178 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 880 819			

**BALANSE****EIENDELER**

	Note	2014	2013
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Rehabilitering		0	493 028
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	14	454 747	9
Langsiktige fordringer	15	122 512	122 512
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>57 265 734</b>	<b>57 304 024</b>

**OMLØPSMIDLER**

Kortsiktige fordringer	16	487 782	10 023
Driftskonto i OBOS-banken		924 436	495 422
Innestående i andre banker		91 852	61 247
Sparekonto i OBOS-banken		3 995 484	2 284 053
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 499 555</b>	<b>2 850 746</b>

**SUM EIENDELER****62 765 289 60 154 770****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		42 138 062	40 257 243
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 159 862</b>	<b>40 279 043</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Borettsinnskudd	17	19 541 200	19 541 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 541 200</b>	<b>19 541 200</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		968 042	250 675
Skyldig til offentlige myndigheter	18	41 925	38 978
Annen kortsiktig gjeld	19	54 260	44 873
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 064 227</b>	<b>334 526</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****62 765 289 60 154 770**

Pantstillelse	20	19 541 200	19 541 200
Garantiansvar		0	0

Oslo 9. april 2015

Styret for Elvefaret Borettslag

Olaf Devik /s/

Janne Lundgren /s/

Tor Martin Aspholm /s/

Jan Erik Johansen /s/

Astrid Semb Maalen-Johansen /s/

**NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**NOTE 2: INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 136 808
Leietillegg for påbygg	24 528
Trappevask	158 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 319 736</b>

**NOTE 3: ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger, vaskeri	7 900
Leieinntekter for Møllestua 2013/2014	53 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>61 700</b>

**NOTE 4: PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-398 793
Overtid	-53 380
Påløpte feriepenge	-54 261
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-106 762
Pensjonskostnader	-9 275
Yrkesskadeforsikring	-1 937
Gaver til ansatte	-500

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-624 908**


---

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

**NOTE 5: STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 339 jf. note 10.

**NOTE 6: REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE 7: KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 698
OBOS	-16 770
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 468</b>

---

**NOTE 8: DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppgradering av uteområde	-258 334
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-258 334</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-540 820
Drift/vedlikehold VVS	-162 079
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 774
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 393
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 099
Annet vedlikehold	-1 181
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-9 896
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 101 576</b>

---

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

**NOTE 9: KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-840 029
Renovasjonsavgift	-419 928
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 259 957</b>

---

**NOTE 10: ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-81 422
Verktøy og redskaper	-3 402
Driftsmateriell	-59 940
Lyspærer og sikringer	-11 876
Vakthold	-210 215
Renhold ved firmaer	-186 744
Andre fremmede tjenester	-3 193
Kontor- og datarekvisita	-2 665
Trykksaker	-1 828
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 339
Andre kontorkostnader	-2 247



Telefon/bredbånd	-4 485
Telefon, annet	-13 377
Porto	-12 698
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 470
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 427
Bilgodtgjørelse	-4 532
Reisekostnader	-583
Bank- og kortgebyr	-856
Velferdskostnader	-13 348
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-639 646</b>

**NOTE 11: FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	95 484
Renter konto DNB	73
Utbytte fra Gjensidige	68 100
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>165 853</b>

**NOTE 12: FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-824
Renter kommunale avgifter	-2 525
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 349</b>

**NOTE 13: BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr 28/bnr. 976,977 og 978. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf noten 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
PLOG2		
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	-43 749	1
Traktor m/utstyr		
Tilgang 1999	648 784	
Avskrevet tidligere	-648 783	1
Søppelanlegg		
Tilgang 2014	530 528	
Avskrevet i år	-75 790	
		454 738
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>454 747</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-75 790</b>
<b>NOTE 15: LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Innskudd Oslo Kommune, Barnehage		122 512
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>122 512</b>
<b>NOTE 16: KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		
Skattetrekk overført OBOS		21 729
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)		466 053
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>487 782</b>
Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.		
<b>NOTE 17: BORETTSINNSKUDD</b>		
Opprinnelig 1979		-17 641 200
Tomtekjøp 1986		-1 900 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-19 541 200</b>
<b>NOTE 18: SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		
Forskuddstrekk		-21 729
Skyldig arbeidsgiveravgift		-20 196
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-41 925</b>

---

**NOTE 19: ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-54 260
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-54 260</b>

---

**NOTE 20: PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
<b>TOTALT</b>	<b>19 541 200</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 863 000
Tomt	1 825 475
<b>TOTALT</b>	<b>56 688 475</b>

---

## INNKOMNE FORSLAG:

### A. Forslag til votering på generalforsamlingen 2015 i Elvefaret Borettslag. Forslagsstiller Jon Petrusson

1. "Styret bruker borettslagets nettsider for fortløpende å informere borettslagets andelseiere gjennom å legge ut sammendrag fra styreprotokoller / -referater og annen informasjon om pågående vesentlige saker, og annen generell informasjon om drift og dokumenter. Sammendrag fra styreprotokoller / -referater er kun tilgjengelig for andelseierne gjennom lukket nettside på borettslagets hjemmeside. For tilgang til disse interne nettsider opprettes og brukes en ordning med passord som tildeles andelseierne."
2. "Styret skal ved jevne mellomrom produsere og distribuere informasjon til andelseierne i borettslaget i form av skriftlige rundskriv / nyhetsbrev. Dette skal inneholde generell informasjon, pågående saker under arbeid i styret, samt beslutninger og vedtak i saker. Rundskrivene er et supplement til informasjon på nettsiden til borettslaget, og gir informasjon til andelseiere som ikke bruker internett."
3. "Styret skal svare skriftlig på alle skriftlige henvendelser fra borettslagets medlemmer. Dette skal ikke være standardbrev, men direkte svar på henvendelsens innhold. Svarfristen er 10 dager."
4. "Styret skal informere andelseierne på borettslagets hjemmeside om vaktmesters arbeidsoppgaver som skal utføres."
5. "Ved investeringer i borettslaget, eller større utgift til vedlikehold og drift skal det settes et tak på kostnaden (-e). Styret skal ut fra behovet fastsette en beløpsgrense for hva som regnes som større beløp og den fastsatte beløpsgrense opplyses i årsberetningen. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen om bruk av anbud skal dette opplyses i selskapets årsberetning."

#### Begrunnelse for forslag 1 til 5 til vedtak:

1 – 3 :

Styret er valgt for å ivareta medlemmenes interesser og gjøre vedtak på vegne av dem.

Styrets arbeid reguleres av bla vedtektene i borettslaget og i borettslagsloven.

Styremedlemmene i boligselskapet forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, eiendeler og penger til drift og lønn til vaktmester.

Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor miljømessig og økonomisk betydning for beboerne.

Gjennom generalforsamlingen blir de vist den tillit det er å forvalte felles eiendom og midler.

De tillitsvalgte og vår fast ansatte vaktmester opptrer på vegne av borettslaget. De må i sin personlige adferd ta hensyn til dette i utøvelsen av styrevervet og utførelsen av vaktmesteroppgavene i kommunikasjon med andelseierne, og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet / ansettelsesforholdet.

De må derfor opptre hensynsfullt, aktsomt, rimelig og varsomt i sin kontakt med andelseierne i utøvelsen av vervet / vaktmestertjenestene og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet / vaktmestertjenesten.

De skal være bevisste sin rolle og på ingen måte målbære egne personlige synspunkter på saker som angår beboere, men forholde seg til styreavgjørelser etc. Informasjonsutveksling fra styret er en vesentlig del av dette.

Formidling av informasjon er vesentlig for alt ledelses- og styrearbeid, og informasjon kan man ikke gi nok av.

Sikring av et transparent styrearbeid er derfor informasjon, og vil derfor til enhver tid kreve at styret informerer om saker som styret arbeider med, beslutninger styret har fattet i sakene, og begrunnelse for vedtak.

De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om noens personlige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser, og er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte sine egne interesser eller hindre beboerne alminnelig innsynsrett i styrets forhold til arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Som følge av dette ønskes hyppigere informasjon i form av distribuerte skriftlige rundskriv / nyhetsbrev, og i tillegg at oppsummering fra styrets protokoll publiseres fortløpende på lukkede nettsider til Elvefaret borettslag på deres hjemmeside.

Saker som angår en andelseiers forhold i borettslaget må selvfølgelig av hensyn til personvern og styrets taushetsplikt fjernes fra det publiserte sammendraget av styreprotokollen / -referatet på borettslagets nettside; det kan for eksempel være alvorlige forhold som andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig, eller lignende.

Styret informerer at en eller flere saker er fjernet på grunn av personvern hensyn.

Informasjonsutveksling er vesentlig for alt ledelses- og styrearbeid, da det er viktig for deltakelse av de som er berørt; i vårt tilfelle alle andelseiere i borettslaget.

Dette øker engasjementet til borettslagets andelseiere, og medfører større eierskap til borettslagets utvikling og til styrearbeidet som blir utført av de valgte styrerepresentantene.

Kun gjennom slik informasjon vil medlemmene kunne komme med fortløpende konstruktive innspill til styret; både i mindre saker knyttet til drift, prioriteringer og andre vesentlige saker, og ikke minst over tid kunne vurdere det valgte styrets arbeid.

En slik vurdering gjør det mulig for andelseiere å ha en mening om styret og eventuelt valg av motkandidater til styrets representanter på generalforsamlingene.

Jamfør styrearbeid og informasjonsutveksling i Lysejordet borettslag.

De produserer og distribuerer gjennomgående ca 8 rundskriv / nyhetsbrev til sine medlemmer pr år hvor innholdet vedrører styrevedtak, all generell informasjon om drift, HMS, med mere er snarligt forslagene til vedtak på vår generalforsamling, samt at Lysejordet Borettslags styre svarer skriftlig på alle skriftlige henvendelser innen syv dager.

I tillegg har de montert to låsbare glasskap på to steder i borettslaget hvor bare styret har tilgang til å henge opp informasjon til beboerne. Det har underlettet informasjonsutvekslingen, respons og engasjement fra andelseiere betydelig.

*Ref. Lysejordet borettslags styre ved styreleder Tom Walter Madsen, tel 951 34 844 og nestleder Samia Martinsen, tel 977 54 150*

Nettsider på Elvefaret borettslags hjemmeside lages i et program som gir mulighet for brukeradgang gjennom tildeling av passord.

Referanse:

Fra Elvefaret borettslags nettside: <http://www.elvefaret.no/index.php?page=om-disse-sidene>

" Om disse sidene

Elvefaret Borettslag har lagt ut disse sidene i håp om at beboere og andre kan finne relevant informasjon her. Sidene drives på frivillig basis og oppdateres fra tid til annen. Er det noe du vil ha publisert, ta for eksempel kontakt med [webmaster@elvefaret.no](mailto:webmaster@elvefaret.no).

Oppdatering av sidene gjøres via en admin modul, men for å kunne redigere innhold må du som bruker ha tillatelse til dette. Føler du deg kallet eller har behov for å oppdatere sider, ta kontakt med webmaster.

Disse sidene er blitt til ved hjelp av fri programvare. I dette tilfellet er det et system for websider som heter CMS MADE SIMPLE. Dette systemet har for praktiske formål stort sett all den funksjonalitet som kreves for å drive slike sider. **Blant annet mulighet for å tilpasse brukeradgang i forhold til rettigheter.**

Alt innhold ligger i en bakenforliggende database (MySQL) og presentasjon til nettleser styres av faste maler. Dette sikrer at presentasjon (design) og innhold holdes adskilt og at sluttbruker/redaktør ikke trenger å bekymre seg med koding av websidene.

Utvikling ellers er ved mye bruk av nettleser Firefox, da denne kan vise informasjon som normalt ikke vises i nettlesere som Internet Explorer. Firefox er også fritt tilgjengelig programvare.  
Med hilsen webmaster"

4. "Det er styret som avgjør alle saker som berører driften med innspill fra vaktmester."  
Det foreligger ingen oversikt over vaktmesterens stillingsinstruks og / eller oppgaver på borettslagets hjemmeside. Det er svært ønskelig at denne finnes der slik at vi vet hva som kan forventes utført. Det angår alle andelseiere og det er vi som betaler for hans lønn, og bør ha krav på denne informasjonen.

5 Begrunnelsen fremgår av forslaget til vedtak.

Med vennlig hilsen  
Jon Petrusson,  
Møllefaret 44 c

tel 905 66 023

#### **Styrets vurdering av forslag fra Jon Petrusson**

Styret har gått gjennom foreliggende forslag fra Jon Petrusson datert 29. april 2015.

#### **Ad pkt 1 og 2 – Informasjonsflyt og tilgang**

Styret har frem til i dag sendt ut informasjonsskriv ca 2 til 4 ganger pr år og ikke tidligere mottatt innspill om økt hyppighet. Vi ser at det kan være mulig å legge ut opp oppdatert informasjon, eksempelvis i forhold til større vedlikeholdsarbeider, oftere på borettslagets hjemmesider. En sikret adgang for mere sensitiv informasjon, slik forslaget legger opp til er teknisk mulig, men vil medføre en god del tilleggsadministrasjon da tilgang må ajourføres i forhold til eksempelvis eierendringer som skjer ofte. Videre vil styret ikke bare måtte fjerne personsensitiv informasjon, men også informasjon knyttet til for eksempel anbudsprosesser da styret ikke har innsikt i hvilke beboere som kan være inhabile.

Videre anføres at tilgang til styreprotokoller er knyttet til konkrete saker, dette vil si at innsyn i styreprotokoller er tilgjengelig for involverte parter og betinger styrets godkjenning fra sak til sak. Generell tilgang til styreprotokoller slik forslaget legger opp til er ikke vanlig praksis i borettslag og heller ikke hjemlet i borettslagsloven.

#### Ad pkt 3 – Svarfrist på henvendelser

Styret praktiserer ingen svarfrist i dag, men de aller fleste henvendelser besvares fortløpende. I en del tilfeller betinger et endelig svar en styrebehandling, i slike tilfeller må endelig svar avvente styrets behandling og konklusjon. Standard svar slik forslaget stiller refererer til har aldri vært brukt.

Styremøter arrangeres normalt månedlig og er normalt avtalt lang tid i forveien. Det videre er viktig å presisere at styrearbeid i boligselskaper stort sett utøves på menneskers fritid og det er ikke alltid styret har anledning til å møtes på kort varsel. Forslaget betinger i ytterste konsekvens at styret må kunne møtes på kort varsel, normalt søkes dette løst ved saksbehandling pr epost eller lignende, men av forskjellige årsaker er ikke dette alltid mulig.

Styret kan ikke se at det er behov for ytterligere presisering av hva som følger av borettslagsloven og alminnelig forvaltningspraksis.

#### Ad pkt 4: Vaktmesters arbeidsoppgaver

Det er styret som er ansvarlig for vaktmester sitt ansettelsesforhold, tilhørende instruks og detaljering av denne i forhold til daglig arbeid. Generalforsamlingen har ingen detaljkunnskap om arbeidsforholdet, og kan ikke instruere styret i personalsaker. Vaktmester har et stillingsvern etter arbeidsmiljøloven, og en instruks faller inn under dette.

Vaktmesters hovedoppgaver er angitt på borettslaget hjemmesider. Teksten på borettslagets hjemmesider angir:

*Vaktmesteren har ansvar for borettslagets felles områder og tilhørende faste oppgaver, så som skifte av lyspærer, brøyting og feiing, bestilling og oppfølging av eksterne håndverkere. Vaktmesteren arbeider etter instruks fastlagt av styret og etter styrets anvisninger.*

Styret kan ikke akseptere at vaktmesters daglige gjøremål bekjentgjøres i ytterligere detalj for andelseiere. Ansvar for vaktmesters arbeidsoppgaver er nedfelt i gjeldende instruks og i henhold til styrets instruks i forhold til daglig arbeid.

#### Ad pkt 5 Budsjettering, kostnadsanslag større oppgaver og rapportering av unntak

Styret setter opp et årlig budsjett som fremlegges generalforsamlingen. Budsjettet som fremlagt generalforsamlingen er styrets referansegrunnlag. Styret rapporterer i forhold til gjeldende budsjett i påfølgende generalforsamling. Budsjettet er blant annet basert på den vedlikeholdsplan som styret jevnlig reviderer og prioriterer etter. Vedlikeholdsplanen styret arbeider etter inneholder anslag på hvert enkelt element. Styret må uansett ta forbehold om plutselige uforutsette større utgifter som betinger at enkelte oppgaver kan skyves i tid.

Styret følger retningslinjer angitt av OBOS i sitt arbeid, deriblant innkjøpspraksis som normalt forutsetter anbud. Retningslinjene sier videre at styret fastlegger en beløpsgrense på hva som anses som større beløp, slik grense opplyses i årsberetningen. Retningslinjene angir videre at styret i enkeltsaker kan avvike regelen om anbud, i slike tilfelle skal dette da opplyses i lagets årsberetning. Retningslinjene gjennomgås og besluttet normalt i første ordinære styremøte etter hver generalforsamling.

Forslagets punkt 5 er såvidt styret kan vurdere allerede dekket av de retningslinjer styret arbeider etter og som foreslås av OBOS. Styret finner derfor ikke grunn til å endre dagens praksis.

**Forslag til alternativt vedtak fra styret til generalforsamlingen, forslagsstillers punkt 1 og 2:**

Styret i Elvefaret Borettslag vil øke informasjonsfrekvensen gjennom jevnlig oppdatering av websidene og utsendelse av informasjonsskriv per epost. Papirbaserte rundskriv og oppslag sendes ut etter behov og oppdateres etter behov.



**Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.**

I valgkomité for Elvefaret Borettslag

Rita Vibeke Buer  
Torstein Lindby  
Erling Ruud