



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 930 946  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEKANTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiaam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 897 359	8 832 050
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 897 359</b>	<b>8 832 050</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 786	175 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		314 877	321 789
Annen driftskostnad		3 426 237	2 435 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 872 899</b>	<b>2 933 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 024 460</b>	<b>5 898 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 385	6 434
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 385</b>	<b>6 434</b>
Annen finanskostnad		1 971 464	2 005 211
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 971 464</b>	<b>2 005 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 957 079</b>	<b>-1 998 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 067 381	3 899 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		108 968 400	108 968 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 723 151	5 038 028
Sum varige driftsmidler		113 691 551	114 006 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		113 691 551	114 006 428
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		188 664	175 033
Sum fordringer		188 664	175 033
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 109	3 234 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 109	3 234 482
Sum omløpsmidler		1 526 773	3 409 515
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 218 324</b>	<b>117 415 943</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		29 823 399	26 756 018
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 823 399</b>	<b>26 756 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 173 399</b>	<b>27 106 018</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 071 291	76 909 064
Øvrig langsiktig gjeld		11 658 600	11 658 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 729 891</b>	<b>88 567 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 729 891</b>	<b>88 567 664</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 365	1 358 556
Leverandørgjeld		181 110	205 706
Skyldige offentlige avgifter			5 428
Annen kortsiktig gjeld		132 559	172 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>315 034</b>	<b>1 742 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 044 925</b>	<b>90 309 925</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 218 324</b>	<b>117 415 943</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551092

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 930 946  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEKANTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 988 930 946  
ELVEKANTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 897 359	8 832 050
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 897 359</b>	<b>8 832 050</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 786	175 714
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		314 877	321 789
Annen driftskostnad		3 426 237	2 435 964
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 872 899</b>	<b>2 933 467</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 024 460</b>	<b>5 898 583</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 385	6 434
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 385</b>	<b>6 434</b>
Annen finanskostnad		1 971 464	2 005 211
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 971 464</b>	<b>2 005 211</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 957 079</b>	<b>-1 998 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 067 381	3 899 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>



Organisasjonsnr: 988 930 946  
ELVEKANTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		108 968 400	108 968 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 723 151	5 038 028
Sum varige driftsmidler		113 691 551	114 006 428

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		113 691 551	114 006 428
-------------------	--	-------------	-------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		188 664	175 033
Sum fordringer		188 664	175 033

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 109	3 234 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 109	3 234 482

Sum omløpsmidler		1 526 773	3 409 515
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 218 324</b>	<b>117 415 943</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	29 823 399	26 756 018
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>29 823 399</b>	<b>26 756 018</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>30 173 399</b>	<b>27 106 018</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 071 291	76 909 064
Øvrig langsiktig gjeld	11 658 600	11 658 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>84 729 891</b>	<b>88 567 664</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>84 729 891</b>	<b>88 567 664</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 365	1 358 556
Leverandørgjeld	181 110	205 706
Skyldige offentlige avgifter		5 428
Annen kortsiktig gjeld	132 559	172 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>315 034</b>	<b>1 742 261</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>85 044 925</b>	<b>90 309 925</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>115 218 324</b>	<b>117 415 943</b>



Organisasjonsnr: 988 930 946  
ELVEKANTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Generalforsamling 2023

5660 Elvekanten Brl





## Til andelseierne i Elvekanten Brl

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 31. mai 2023 kl. 18:00 i DBC, Doktor Hansteins gate 9.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elvekanten Brl 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 Elvekanten Brl  
avholdes onsdag 31. mai 2023 kl. 18:00 i DBC, Doktor Hansteins gate 9.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering på borettslagets område
- B) Fremtidig rente på lån Husbanken
- C) Vedlikehold
- D) Vedlikehold og drift
- E) Beising av fasade - fargeendring
- F) Vedlikeholdsplan
- G) Visjon, strategi - vedlikehold og drift

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité for 1 år

Drammen, 19.04.2023  
Styret i Elvekanten Brl

Odd Bjørn Harstad    Terje Danielsen    Kai Hansen    Reidun Mizda    Benthe Thomassen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Odd Bjørn Harstad	Buskerudveien 165
Styremedlem	Terje Danielsen	Øvre Eikervei 92 A
Styremedlem	Kai Hansen	Øvre Eikervei 104 C
Styremedlem	Reidun Mizda	Øvre Eiker Vei 102 J
Styremedlem	Benthe Thomassen	Øvre Eikervei 86 D
Varamedlem	Pål Valdar	Øvre Eikervei 102 D

#### Valgkomiteen

Hege Lande Øvre Eikervei 106 B

### Generelle opplysninger om Elvekanten Brl

Borettslaget består av 70 andelsleiligheter.

Elvekanten Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988930946, og ligger i Drammen kommune

Gårds- og bruksnummer:

104 37

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.

Elvekanten Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter og 2 arbeidsmøter i årsmøteperioden. Skifte av styreleder midt i perioden har gjort styrearbeidet krevende da viktig informasjon ikke lengre var tilgjengelig for styret.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Vedlikehold av balkongene - arbeidet har vært prioritert
- Fortløpende arbeid med sommer- og vinterskjøtsel
- Tilrettelegging av vår- og Høstdugnaden
- Henvendelser angående parkeringer
- Oppfølging av E-ladeplassene
- Ny avtale med Telia
- Leie av 2 besøksplasser for båter ved båthavna. Leieavtale med båtforeningen er klar.
- Hvordan øke borettslagets attraktivitet og markedsverdi i fremtiden - arbeidet forts.
- Ny ordning for fakturering av vannforbruk. Ordningen trer i kraft fra 2023.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er budsjetter kr. 849 000,- i kommunale avgifter i 2023. Dette tilsvarer en økning på ca. 11% fra 2022.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvekanten Brl.

### Lån

Elvekanten Brl har lån i Husbanken og OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.06.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Elvekanten Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elvekanten Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets 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 avviklet.



#### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EL4WP-XBECF-JH1HO-0MM36-MXEWTF-KJWNG



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 08:19:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EL4WP-XBECF-JH1HO-0MM36-MXEWTF-KJWNG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## ELVEKANTEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 667 254</b>	<b>1 207 620</b>	<b>1 667 254</b>	<b>1 211 739</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 067 381	3 899 806	4 250 626	4 642 126
Tilbakeføring av avskrivning	15 314 877	321 789	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -3 837 773	-3 761 960	-3 840 000	-3 895 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-455 515</b>	<b>459 634</b>	<b>410 626</b>	<b>747 126</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 211 739</b>	<b>1 667 254</b>	<b>2 077 880</b>	<b>1 958 865</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 526 773	3 409 515
Kortsiktig gjeld	-315 034	-1 742 261
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 211 739</b>	<b>1 667 254</b>



## ELVEKANTEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 835 890	8 751 610	8 793 000	9 360 000
Garasjer	10	38 160	38 160	0	0
Andre inntekter	3	23 309	42 280	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 897 359</b>	<b>8 832 050</b>	<b>8 793 000</b>	<b>9 360 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 286	-21 715	-21 714	-21 714
Styrehonorar	5	-115 500	-154 000	-154 000	-154 000
Avskrivninger	15	-314 877	-321 789	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 679	-10 294	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-125 013	-121 488	-124 000	-131 000
Konsulenthonorar	7	-34 915	-14 860	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 080 350	-81 127	-143 000	-238 000
Forsikringer		-362 365	-342 138	-355 000	-398 000
Kommunale avgifter	9	-766 473	-810 975	-849 000	-849 000
Garasjer	10	-18 198	-16 800	-38 160	-38 160
Energi/fyring		-88 069	-92 367	-70 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-357 235	-328 826	-338 000	-375 000
Andre driftskostnader	11	-581 940	-617 090	-477 500	-417 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 872 899</b>	<b>-2 933 467</b>	<b>-2 600 374</b>	<b>-2 761 874</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 024 460</b>	<b>5 898 583</b>	<b>6 192 626</b>	<b>6 598 126</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 385	6 434	0	0
Finanskostnader	13	-1 971 464	-2 005 211	-1 942 000	-1 956 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 957 079</b>	<b>-1 998 777</b>	<b>-1 942 000</b>	<b>-1 956 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 067 381</b>	<b>3 899 806</b>	<b>4 250 626</b>	<b>4 642 126</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 067 381	3 899 806		



**ELVEKANTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 930 946, KUNDENR. 5660**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	98 468 400	98 468 400
Tomt		10 500 000	10 500 000
Andre varige driftsmidler	15	4 723 151	5 038 028
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>113 691 551</b>	<b>114 006 428</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		88 133	63 336
Forskuddsbetalte kostnader		100 531	88 048
Andre kortsiktige fordringer		0	23 649
Driftskonto OBOS-banken		1 329 364	1 871 714
Sparekonto OBOS-banken		7 906	1 361 936
Sparekonto OBOS-banken II		838	831
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 526 773</b>	<b>3 409 515</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 218 324</b>	<b>117 415 943</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 70 * 5 000		350 000	350 000
Opptjent egenkapital		29 823 399	26 756 018
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>30 173 399</b>	<b>27 106 018</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	73 071 291	76 909 064
Borettsinnskudd	17	11 658 600	11 658 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>84 729 891</b>	<b>88 567 664</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		132 559	134 035
Leverandørgjeld		181 110	205 706
Skyldige offentlige avgifter		0	5 429
Påløpte renter		1 365	467 587
Påløpte avdrag		0	890 969
Annen kortsiktig gjeld		0	38 535
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>315 034</b>	<b>1 742 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 218 324</b>	<b>117 415 943</b>
Pantstillelse	18	114 622 000	114 622 000
Garantiansvar		0	0
Drammen, 09.05.2023			
Styret i Elvekanten Borettslag			
Odd Bjørn Harstad /s/	Terje Danielsen /s/	Kai Hansen /s/	
Reidun Mizda /s/	Benthe Thomassen /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.

**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-KONTO**

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

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

Renter	5 437 752
Felleskostnader	2 759 010
Lån	369 468
Kabel-TV	251 160
Leie garasje	26 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 843 990</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 835 890</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lading av el-bil	23 309
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>23 309</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 286
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 286</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 115 500. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 350, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 679.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 221
Siv. Ing. Stener Sørensen AS	-24 694
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 915</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

BBT Bolig Bygg Tenester	-774 788
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-774 788</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-92 573
Drift/vedlikehold VVS	-118 125
Drift/vedlikehold elektro	-73 881
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-983
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 080 350</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-529 548
Renovasjonsavgift	-236 925
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-766 473</b>



**NOTE: 10  
GARASJER**

**INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	38 160
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>38 160</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-18 198
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-18 198</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>19 962</b>
---------------------	---------------

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 854
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 481
Driftsmateriell	-15 246
Vaktmestertjenester	-220 366
Renhold ved firmaer	-23 081
Snørydding	-85 759
Gressklipping	-125 619
Andre fremmede tjenester	-34 358
Kontor- og datarekvisita	-665
Trykksaker	-2 321
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 350
Andre kontorkostnader	-2 300
Porto	-820
Bank- og kortgebyr	-3 271
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-581 940</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 762
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 977
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 634
Andre renteinntekter	12
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>14 385</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 794 351
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-177 021
Renter på leverandørgjeld	-92



---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-1 971 464**

---

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006 98 468 400

---

**SUM BYGNINGER** **98 468 400**

---

Tomten er kjøpt.

Gnr.104/bnr.37

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tilhenger

Tilgang 2016 17 000

Avskrevet tidligere -16 999

1

Lekeapparat

Tilgang 2016 34 761

Avskrevet tidligere -34 760

1

Garasjeanlegg

Tilgang 2018 6 392 269

Avgang 2019 -90 000

Avskrevet tidligere -1 264 243

Avskrevet i år -314 877

4 723 149

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **4 723 151**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-314 877**

---

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007 -97 309 800

Nedbetalt tidligere 26 264 351

Nedbetalt i år 3 637 312

-67 408 137

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -6 500 000

Nedbetalt tidligere 636 385

Nedbetalt i år 200 461



	-5 663 154
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-73 071 291</b>

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

Opprinnelig 2006	-4 099 600
Innskudd 2007	-7 559 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 658 600</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	11 658 600
Pantelån	73 071 291
<b>TOTALT</b>	<b>84 729 891</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	98 468 400
Tomt	10 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>108 968 400</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Parkering på borettslagets område

**Forslagstiller:** Styret

**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Styret opplever stadig henvendelser fra andelseiere angående feilparkeringer på borettslagets område. For å tydeliggjøre situasjonen ønsker styret et tillegg under parkering i husordensreglene som gjør det mulig å ta bedre grep i forbindelse med problematikken. Styret vil foreslå et tillegg som gjør det mulig med borttauing ved ikke overholdt reglement.

**Styrets innstilling:**

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i husordensreglene under parkering; «Bileiere som ikke forholder seg til parkeringsreglene i området vil bli tauet bort på bileiers egen regning.» Informasjon om borttauing vil bli skiltet.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i husordensreglene under parkering; «Bileiere som ikke forholder seg til parkeringsreglene i området vil bli tauet bort på bileiere egen regning.» Informasjon om borttauing vil bli skiltet.

##### B) Fremtidig rente på lån Husbanken

**Forslagstiller:** Styret

**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Rentene i Husbanken er gunstig. På bakgrunn av dagens økonomiske situasjon vil styret foreslå at borettslaget går over til flytende rente når fastrenteavtalen utløper i sommer.

**Styrets innstilling:**

Generalforsamlingen vedtar å gå over til flytende rente for lån i Husbanken når fastrenteavtalen utløper.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å gå over til flytende rente for lån i Husbanken når fastrenteavtalen utløper.



## C) Vedlikehold

**Forslagstiller:** Frank Gallipoli

**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Balkongene har fått en mildt sagt dårlig oppgradering. Hvem er «ansvarlig» for de 2 løsningene som er brukt?

**Forslag til vedtak:**

Finne ut «HVEM» ?? som er «ANSVARLIG» for prosjektering av reparasjon av balkonger, dvs. hvem er ansvarlig for «HVORDAN» det er blitt gjort? VALG AV LØSNING. Dette er ikke spørsmål om hvem som har utført jobben/løsningen.

**Styrets innstilling:**

Generalforsamlingen stemmer imot Frank Gallipolis forslag. Prosessen ble i sin tid ledet av en ekstern styreleder som gikk bort i august 2022. Sett i lys av dette oppleves forslaget som lite konstruktivt og utidig.

## D) Vedlikehold og drift

**Forslagstiller:** Frank Gallipoli

**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Problemer med mangelfullt vedlikehold av husene, og da særlig trapper + balkonger der man kan undre seg over hvordan det er mulig å ødelegge så mye, så grundig.

**Forslag til vedtak:**

Forslag 1:

Jeg foreslår at styret finner en «GOD» rådgiver til å gi råd i vedlikeholds saker, og at det er flere enn 1 av 5 styremedlemmer som er engasjert i vedlikehold. Helst 3 som forstår seg litt på dette, minst 3 av 5. Det er viktig at alle styremedlemmer setter seg inn i dette. Det er nesten garantert å feile, om styremedlemmer engasjerer entreprenører uten å ha greie på dette med vedlikehold, det er en entreprenørs drøm. Det må være ett team som ser og følger med på om det blir godt utført, og da gjerne i samråd med en rådgiver. Det med rådgiving kan se ut som om rådgiveren har hørt mer på oppdragsgiver enn å komme med en fri faglig vurdering. Noe må skje her. Jeg sa fra om trapper som holdt på å bli ødelagt i august 2019, uten å vite at det var gjort en sakkyndig vedlikeholds rapport i mai samme år. Da jeg så den i ca 2021/21 så var ikke trappene og stendere i inngangs parti tatt med som ett tema. Hvordan var det mulig??? Det må skje noe her, da det er for mange useriøse ting som har skjedd i Borettslaget siden jeg satt i styret i 2012. Man behøver ikke å undre seg over at felles utgiftene øker.

Forslag 2:

Jeg foreslår at trærne mellom parkeringsplassene utenfor nr. 90 blir felt, da det er masse dryss fra disse trærne ned på de bilene som står der.

Jeg kom med det samme forslaget i ca. 2017.

Forslag 3:

Jeg foreslår at grusen etter vinterens strøing blir fjernet så snart som mulig etter at snøen er borte. En traktor med vann og børste gjør jo dette på 0, nix. Jeg børstet og spylte hele parkeringen der jeg har bilen min, og har gjort det i alle år utenom ett, siden garasjene ble bygget. Jeg har ikke gjort dette for å spare Borettslaget for penger, men kun for at jeg like å ha litt orden. Dette bør være ett minimum av service.

**Styrets innstilling:**

Samlet innstilling for forslag 1, 2 og 3:

Generalforsamlingen stemmer imot Frank Gallipolis forslag. Styret henviser til sak 14 for konkrete forhold rundt vedlikehold og drift.

Det bemerkes at styret er av den oppfatning at det er vanskelig å forholde seg til forslagene da de inneholder altfor mange irrelevante elementer.

**E) Beising av fasade - fargeendring**

**Forslagstiller:** Vibeke Fagerli Andersen

**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Det har ved flere årsmøter vært snakk om at fasaden på byggene må beises innen kort tid/ 2 år og om endring av farge. Ønsker at det tas opp i år. Foreslår beige eller grå.

Noen boddører er i tillegg veldig falmet.

Videre er det flere steder behov for å male plattning ved inngangsparti. Om det er meningen at det skal gjøres selv, trengs vel en fargekode.

**Forslag til vedtak:**

Sette en konkret tid for når fasade skal beises, samt avklare farge.

**Styrets innstilling:**

Forslaget støttes isolert sett. Fra styret side er det viktig at dette er en del av en helhetlig plan. Vi behandler saken i sak 14

**F) Vedlikeholdsplan**

**Forslagstiller:** Aina Andersen

**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Borettslaget har mange gjøremål som virker litt tilfeldig tatt tak i, og jeg savner at det utarbeides en vedlikeholdsplan, hvor utbedringer, maling, tak, piper, garasjer, dører, vinduer, asfaltering, krakker, båthavn og verandaer mm blir beskrevet utbyttet og utbedret. Den bør gå over 10 år. Dette gir oss en mulighet til å ha oversikt over hva midler skal brukes til og når, hvem som har ansvar for hva og oversikt over midler til rådighet.

**Forslag til vedtak:**

Det skal utarbeides en vedlikeholdsplan som viser hva som bør gjøres i borettslaget. Den bør løpe over 10 år med mulighet for revisjon annenhvert år. Det må være tydelig hvem som har ansvaret for hva, og hva som skal gjøres til hvilken tid. Det må fastsettes kostnadsrammer som antas for hvert enkelt tiltak så langt det er mulig.

**Styrets innstilling:**

Vedlikeholdsplanen finnes, og den vil bli revidert i 2023. Etter revisjon, vil den også bli lagt ut åpent for andelseiere. Vi henviser til sak 14.

## G) Visjon, strategi - vedlikehold og drift

**Forslagstiller:** Styret

**Flertallskrav:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:**

Odd Bjørn Harstad (andelseier) ble valgt til styreleder i oktober 2022. Ola Viken var styreleder helt til han dessverre gikk bort i august 2022. Viken var syk i en periode før sin bortgang. Det skulle ikke være noen behov for vidløftiggjøring, da det bør være åpenbart at styrearbeid og prosjektledelse i 2022, var utfordrende for det sittende styret.

Vi sikrer nå en bedre informasjonsflyt internt i styret slik at vi igjen kan ha full kontroll. Dette er arbeidskrevende og tar noe tid, men vi er på god vei.

Ved siden av å sikre informasjon og kontroll, har de siste månedene handlet om å løse borettslaget i en periode med tiltagende inflasjon.

Innstillingen i sak 8, er et viktig bidrag i så måte. Siste rentekurve viser fallende renter i 2024.

Ut over det finansielle, ønsker vi tilslutning til å kunne jobbe etter en langsiktig plan. Kall det gjerne en visjon for hvor vi ønsker at Elvekanten skal være i fremtidens boligmarked.

Sentrale elementer, som kan være gjenstand for årlige revideringer er:

- Øke orienteringen mot elva og elvekanten. Legge til rette for bading og båtliv, da dette er attraktive kvaliteter i boligmarkedet.
- Se på mulighetene for et mer tydelig sentrum / torg i området rundt lekeplass og «dugnadsboden». Her kan beplantning større lekeplass og en 90 graders dreining av boder, utgjøre en effekt.
- Beplantning er nevnt. En mer markant beplantning i områdets ytterkanter, vil kunne gi området er mer skjernet og eksklusivt preg.
- Det kan også være interessant å se på mer arkitektoniske grep i forhold til f.eks balkonger, farger og generell beplantning.
- En mer dynamisk vedlikeholdsplan, som revideres årlig og ligger tilgjengelig for andelseiere. Denne vedlikeholdsplan vil være faglig forankret fra eksternt byggfaglig hold.
- Finansiell styring der gjeld til negativ realrente kan betraktes som viktig i forbindelse med økte verdier på andelseiers egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Forslag 1: Styret ønsker tilslutning til å kunne jobbe etter en langsiktig plan som beskrevet i saken. Denne vil være gjenstand for revidering hvert 2. år. Forslag 2: Vedlikeholdsplanen vil bli revidert i 2023. Følgende vedlikehold blir utført i 2023: Fagmessig inspeksjon av bordkledning og trappevanger. Sistnevnte vil bli prioritert behandlet i år, hvis faglig råd peker på dette. Prioriterte balkonger vil bli rehabilitert i 3. kvartal. Høydejustering av beplantning på parkeringsplass vil bli foretatt. Beising av fasader vil innarbeides i vedlikeholdsplanen som revideres hvert 2. år.

**Styrets innstilling:**

Generalforsamlingen stemmer for forslag 1 og forslag 2



**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

**A)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år er Kai Hansen foreslått

**B)** Valg av valgkomité for 1 år



### **Annen informasjon om borettslaget**

#### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650828. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



5660 Elvekanten Brl

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut.

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.