



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 899 245	8 491 645
Sum inntekter		6 899 245	8 491 645
Kostnader			
Lønnskostnad		169 554	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		325 229	325 229
Annen driftskostnad		3 013 182	2 709 408
Sum kostnader		3 507 965	3 194 377
Driftsresultat		3 391 280	5 297 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 020	20 316
Sum finansinntekter		12 020	20 316
Annen finanskostnad		2 094 719	2 200 444
Sum finanskostnader		2 094 719	2 200 444
Netto finans		-2 082 699	-2 180 128
Ordinært resultat før skattekostnad		1 308 581	3 117 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 308 581	3 117 140
Årsresultat		1 308 581	3 117 140
Totalresultat		1 308 581	3 117 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 308 581	3 117 140
Sum overføringer og disponeringer		1 308 581	3 117 140



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		108 968 400	108 968 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 359 817	5 685 045
Sum varige driftsmidler		114 328 217	114 653 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 328 217	114 653 445
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 496	390 111
Sum fordringer		92 496	390 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 049 323	2 912 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 049 323	2 912 252
Sum omløpsmidler		3 141 818	3 302 363
SUM EIENDELER		117 470 035	117 955 808

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 856 213	21 547 632
Sum opptjent egenkapital		22 856 213	21 547 632
Sum egenkapital		23 206 213	21 897 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 671 024	82 581 569
Øvrig langsiktig gjeld		11 658 600	11 658 600
Sum annen langsiktig gjeld		92 329 624	94 240 169
Sum langsiktig gjeld		92 329 624	94 240 169
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 358 523	1 328 558
Leverandørgjeld		356 844	324 123
Annen kortsiktig gjeld		218 832	165 327
Sum kortsiktig gjeld		1 934 198	1 818 008
Sum gjeld		94 263 822	96 058 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 470 035	117 955 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 512529

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 988 930 946
ELVEKANTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 899 245	8 491 645
Sum inntekter		6 899 245	8 491 645
Kostnader			
Lønnskostnad		169 554	159 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		325 229	325 229
Annen driftskostnad		3 013 182	2 709 408
Sum kostnader		3 507 965	3 194 377
Driftsresultat		3 391 280	5 297 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 020	20 316
Sum finansinntekter		12 020	20 316
Annen finanskostnad		2 094 719	2 200 444
Sum finanskostnader		2 094 719	2 200 444
Netto finans		-2 082 699	-2 180 128
Ordinært resultat før skattekostnad		1 308 581	3 117 140
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 308 581	3 117 140
Årsresultat		1 308 581	3 117 140
Totalresultat		1 308 581	3 117 140
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 308 581	3 117 140
Sum overføringer og disponeringer		1 308 581	3 117 140



Organisasjonsnr: 988 930 946
ELVEKANTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		108 968 400	108 968 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 359 817	5 685 045
Sum varige driftsmidler		114 328 217	114 653 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		114 328 217	114 653 445
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 496	390 111
Sum fordringer		92 496	390 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 049 323	2 912 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 049 323	2 912 252
Sum omløpsmidler		3 141 818	3 302 363
SUM EIENDELER		117 470 035	117 955 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		350 000	350 000
Sum innskutt egenkapital		350 000	350 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	22 856 213	21 547 632
Sum opptjent egenkapital	22 856 213	21 547 632
Sum egenkapital	23 206 213	21 897 632
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 671 024	82 581 569
Øvrig langsiktig gjeld	11 658 600	11 658 600
Sum annen langsiktig gjeld	92 329 624	94 240 169
Sum langsiktig gjeld	92 329 624	94 240 169
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 358 523	1 328 558
Leverandørgjeld	356 844	324 123
Annen kortsiktig gjeld	218 832	165 327
Sum kortsiktig gjeld	1 934 198	1 818 008
Sum gjeld	94 263 822	96 058 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	117 470 035	117 955 808



Organisasjonsnr: 988 930 946
ELVEKANTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

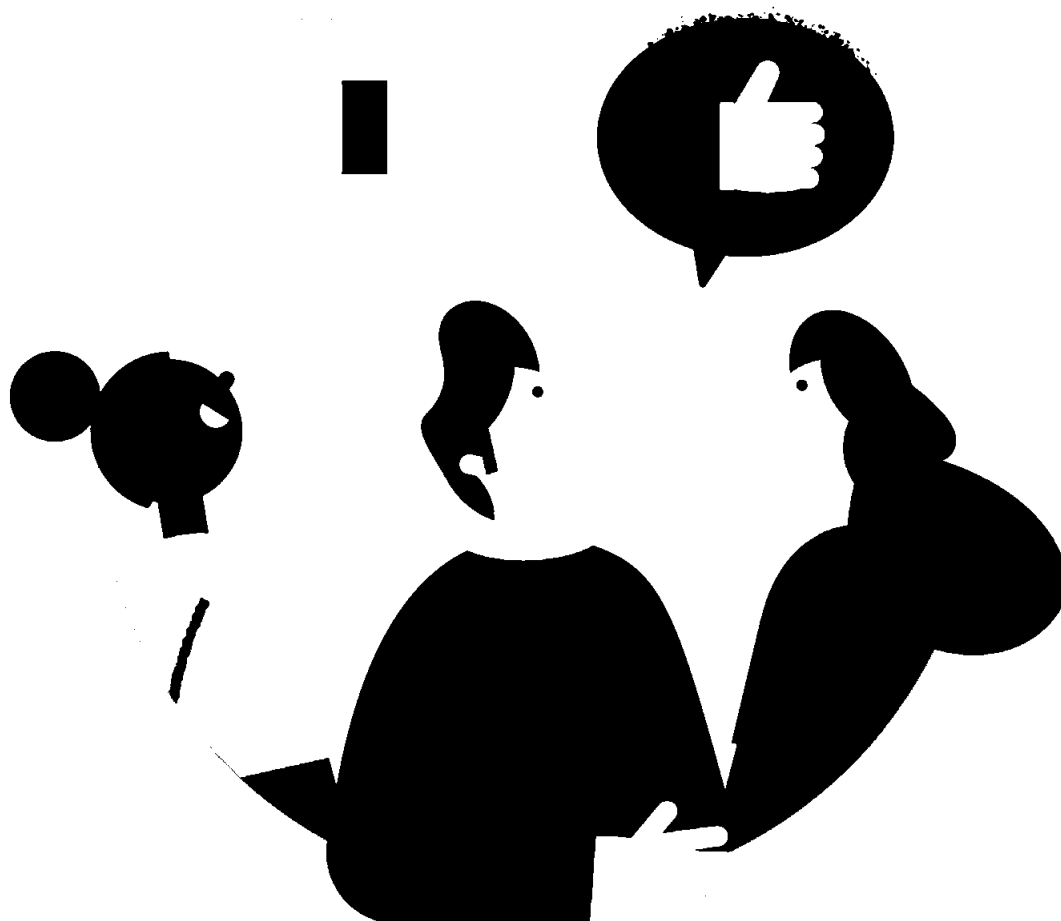
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Elvekanten Brl

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Elvekanten Brl. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5660>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring i Husordensreglene §3 Lufting og tørking av tøy
6. Endring av Husordensreglene § 3 Sommerskjøtsel, gressklipping
7. Endring av Husordensreglene § 3 Vinterskjøtsel, snømåking
8. Endring i Husordensreglene §6
9. Etablere løsning for individuell nedbetaling av Husbank lånet
10. Opprettelse av valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Elvekanten Brl

Ola Viken

Javaid Iqbal

Catherina Kelber

Kari Moen

Benthe Thomassen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Benthe Thomassen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5660 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Viken	2020-2021	Amtmand Bloms Gate 5
Styremedlem	Javaid Iqbal	2019-2021	Øvre Eikervei 92 B
Styremedlem	Catherina Kelber	2020-2022	Øvre Eikervei 100 A
Styremedlem	Kari Moen	2019-2021	Øvre Eikervei 88 C
Styremedlem	Benthe Thomassen	2020-2022	Øvre Eikervei 86 D
Varamedlem	Rachapong Chaemsathian	2019-2021	Øvre Eikervei 94 C

Valgkomiteen

Reidun Mizda	2019-2020	Øvre Eiker Vei 102 J
Jan Erik Pedersen	2019-2020	Øvre Eiker Vei 96 F

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

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 med følgende adresse:

Øvre Eikervei 86A-H, 88A-F, 90A-F, 92A-D, 94A-D, 96A-F, 98A-F, 100A-F, 102A-M, 104A-F og 106A-F

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.

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.

Elvekanten Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **6 899 245**.

Dette er kr 1 678 915 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innvilget avdragsfrihet på lånet i Husbanken.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **3 507 965**.

Dette er kr 784 805 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renovering av balkonger.

Resultat

Årets resultat på kr **1 308 581** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **1 207 620** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **142 000** til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i DRAMMEN kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr **10 000**. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvekanten Brl.

Lån

Elvekanten Brl har lån i OBOS-banken og Husbanken.

Lånet i OBOS- banken er et annuitetslån, med flytende rente og løpetid 30. juni 2043.

Lånet i Husbanken er et annuitetslån, med fast rente fram til 1. juli 2023, og løpetid 1. januar 2038.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1. juni 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Elvekanten Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elvekanten Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 06:12:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8ZMQS-TMXEY-HC486-DSQCK-NDZT3-WLLZ

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/validate>

11 av 38



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 484 355	1 430 070	1 484 355	1 207 620
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 308 581	3 117 140	3 704 000	4 225 126
Tilbakeføring av avskrivning	15	325 229	325 229	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	90 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 910 545	-3 478 084	-3 548 000	-3 747 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-276 735	54 285	156 000	478 126
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 207 620	1 484 355	1 640 355	1 685 746
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 141 818	3 302 363		
Kortsiktig gjeld		-1 934 198	-1 818 008		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 207 620	1 484 355		



Elvekanten Brl

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 857 152	8 447 622	8 540 000	8 798 000
Garasjer	10	38 160	38 160	38 160	0
Andre inntekter	3	3 933	5 863	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		6 899 245	8 491 645	8 578 160	8 798 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 554	-19 740	-20 000	-21 714
Styrehonorar	5	-154 000	-140 000	-140 000	-154 000
Avskrivninger	15	-325 229	-325 229	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 584	-11 548	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-118 120	-114 790	-118 000	-120 500
Konsulenthonorar	7	-48 499	-65 862	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-810 385	-405 944	-350 000	-142 000
Forsikringer		-320 956	-299 110	-314 000	-331 000
Kommunale avgifter	9	-757 720	-723 179	-759 000	-839 000
Garasjer	10	-172 421	-144 056	-38 160	-38 160
Energi/tyring		-45 088	-64 814	-63 000	-63 000
TV-anlegg/bredbånd		-323 333	-312 446	-322 000	-333 000
Andre driftskostnader	11	-404 077	-567 659	-569 500	-473 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 507 965	-3 194 377	-2 723 160	-2 545 874
DRIFTSRESULTAT		3 391 280	5 297 268	5 855 000	6 252 126
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 020	20 316	0	0
Finanskostnader	13	-2 094 719	-2 200 444	-2 151 000	-2 027 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 082 699	-2 180 128	-2 151 000	-2 027 000
ÅRSRESULTAT		1 308 581	3 117 140	3 704 000	4 225 126
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 308 581	3 117 140		



Elvekanten Brl

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	98 468 400	98 468 400
Tomt		10 500 000	10 500 000
Andre varige driftsmidler	15	5 359 817	5 685 045
SUM ANLEGGSMIDLER		114 328 217	114 653 445
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 289	60 952
Forskuddsbetalte kostnader		82 207	329 159
Driftskonto OBOS-banken		1 889 096	1 674 893
Sparekonto OBOS-banken		1 159 397	1 153 840
Sparekonto OBOS-banken II		829	83 519
SUM OMLØPSMIDLER		3 141 818	3 302 363
SUM EIENDELER		117 470 035	117 955 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 5 000		350 000	350 000
Opptjent egenkapital		22 856 213	21 547 632
SUM EGENKAPITAL		23 206 213	21 897 632
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	80 671 024	82 581 569
Borettsinnskudd	17	11 658 600	11 658 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		92 329 624	94 240 169
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		203 161	165 327
Leverandørgjeld		356 844	324 123
Påløpte renter		489 086	501 662
Påløpte avdrag		869 437	826 896
Annen kortsiktig gjeld	18	15 671	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 934 198	1 818 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 470 035	117 955 808
Pantstillelse	19	114 622 000	114 622 000
Garantiansvar		0	0



Elvekanten Brl

Drammen, 16.04.2021
Styret i Elvekanten Borettslag

Ola Viken/s/
Kari Moen/s/

Javaid Iqbal/s/
Benthe Thomassen/s/

Catherina Kelber/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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån Leiligheter	3 638 344
Felleskostnader	2 584 680
Lån garasje	369 468
Kabel-tv	251 160
Garasje	15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 859 252

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 857 152



Elvekanten Brl

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading av el-bil	3 933
SUM ANDRE INNTEKTER	3 933

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 714
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 160
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 554

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 154 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 443, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 584.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-14 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 593
Siv. Ingeniør Stener Sørensen	-25 531
SUM KONSULENTHONORAR	-48 499

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

BBT Bolig Bygg Tenester AS, renovering av balkonger	-451 127
NBBO Vaktmester service AS, renovering av balkonger	-93 553
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-544 680
Drift/vedlikehold bygninger	-56 821
Drift/vedlikehold VVS	-12 524
Drift/vedlikehold elektro	-8 211
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 451
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 698
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-810 385



Elvekanten Brl

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-529 620
Renovasjonsavgift	-228 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-757 720

NOTE: 10

GARASJEREGNSKAP

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	38 160
SUM INNETEKTER GARASJER	38 160

KOSTNADER GARASJER

Drift og vedlikehold	-16 800
Infrastruktur for elbil-ladeanlegg	-155 621
SUM KOSTNADER GARASJER	-172 421

SUM GARASJEREGNSKAP	-134 261
----------------------------	-----------------

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-26 268
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 479
Driftsmateriell	-3 278
Vaktmestertjenester	-82 687
Renhold ved firmaer	-15 868
Snørydding	-69 330
Gressklipping	-108 000
Andre fremmede tjenester	-43 520
Trykksaker	-1 308
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 443
Andre kontorkostnader	-3 454
Porto	-3 637
Reisekostnader	-588
Bank- og kortgebyr	-3 269
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-404 077

NOTE: 12



Elvekanten Brl

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 867
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 598

SUM FINANSINTEKTER **12 020**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 948 627
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 993
Renter på leverandørgjeld	-99

SUM FINANSKOSTNADER **-2 094 719**

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	-11 900
Avskrevet i år	-3 400
	1 700

Lekeapparat

Tilgang 2016	34 761
Avskrevet tidligere	-22 594
Avskrevet i år	-6 952
	5 214

Garasjeanlegg

Tilgang 2018	6 392 269
Tilskudd Drammen kommune 2019	-90 000
Avskrevet tidligere	-634 490
Avskrevet i år	-314 877
	5 352 902

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **5 359 817**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-325 229**



Elvekanten Brl

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007 -97 309 800

Nedbetalt tidligere 21 010 795

Nedbetalt i år 1 708 417

-74 590 588

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018 -6 500 000

Nedbetalt tidligere 217 440

Nedbetalt i år 202 128

-6 080 436

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-80 671 024

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006 -4 099 600

Innskudd 2007 -7 559 000

SUM BORETTSINNSKUDD -11 658 600

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -15 671

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -15 671

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 10 812 200

Pantelån 80 671 024

Påløpte avdrag 869 437

TOTALT 93 199 061

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 98 468 400

Tomt 10 500 000

TOTALT 108 968 400



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020/21

Vedlikehold av terrasser og inngangspartiet

Maling

9 stk terrasser i andre etg. ble ombygd. Hovedproblemet er/var at det er lekkasje i takrenna som er innbygd i terrassene, og som dermed har ført til store vannskader på platene oppunder himlingen, samt at nedløpsrøret som er benyttet bringer vannet rett ned på terrassen under.

På alle terrassene både i første og andre etg. ble limtrebjelkene malt. Resultatet ble ikke akseptabelt, og arbeidet derfor ikke betalt. Det ble avtalt med NBBO om at dette skal rettes opp våren 2021. Det ble målt for høy fuktighet i bjelkene og det oppsto blemmer.

Generelle bygningsdetaljer

Det er brukt mye limtrebjelker i terrasser og i inngangspartiet. En del av disse har fått vannskader og det var på tide å male disse. Et par trappe-vanger hadde såpass mye skader at de måtte byttes. Nonen hadde også begynt å gå opp i limingen, så alle ble forsterket med lange konstruksjonsbolter, og levetiden forlenget med mange år. Arbeidet som er utført på terrassene og inngangspartiet i 2020 skal gjennomgås nå i sommer, og vil fortsette. Alle terrassedørene skal vedlikeholdes og et lite antall skiftes.

Kontroll av piper tilknyttet ildsteder i leilighetene

Montasje av ildsted ble nektet utført i en leilighet, og inspeksjon av brannvesenet bestilt. Konklusjonen var at det var/er for liten avstand fra rørene til treverket i etasjekillet. Problemet løses ved at rørene, som er forhåndsmontert, byttes med rør som har maksimum diameter på 130 mm. Alle som planlegger montasje av peis eller ovn må avklare dette før ildsted bestilles.

Garasjer og parkering

Parkeringsarealene ble merket, parkeringsplassene fikk nye nummer, og ny oversikt ble laget og hengt opp på oppslagstavlene. Plassene ble sortert i ulike kategorier:

- Parkeringsplasser for andelseiere som ikke har garasje
- HC plasser
- Besøksplasser
- Motorsykler og mopeder
- Plasser med ladeanlegg

Alle plassene som ikke faller inn under noen av kategorien ovenfor, er utlagt som utleieplasser til andelseierne som har behov for en ekstra plass.

På parkeringsplassene 1. til og med 4. ble det montert ladestasjoner som alle kan benytte, også gjester. Betalingen skjer vha betalingskort.



Vaktmestertjester

Vi har avtaler for både sommer og vinterskjøtsel NBBO. De har i 2020 også utført en del håndverkstjenester.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.** 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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Elvekanten Brl

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 154 000



Sak 5

Endring i Husordensreglene §3 Lufting og tørking av tøy

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse, unntatt eksklusivt område. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Det er forbudt å riste tepper eller matter fra balkongene og svalgangene i andre etasje. Hageslange eller høytrykksspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene, fordi vannet renner ned til balkong og svalgang i boenheten under. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men på gulvstående stativ eventuelt snorer under rekkverkshøyde så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Ved grilling på balkong er det kun tillatt bruk av gass- og elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun benyttes på borettslagets felles grillplass. Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige, og ikke brukes som lagringsplass. Sjøppel må ikke settes utenfor leiligheten, eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søplebodene. Større gjenstander som ikke skal kastes i søplebeholder må ikke gjensettes i søplebod. Alle former for avfall, herunder snusposer og sigarettneiper er forbudt å kaste fra seg på borettslagets område. Det er ikke lov til å mate fugler og dyr på fellesarealer, for å unngå skadedyr og forsøpling. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Foreslås endret til:

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse, unntatt eksklusivt område. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Det er forbudt å riste tepper eller matter fra balkongene og svalgangene i andre etasje. Hageslange eller høytrykksspyler skal ikke brukes på balkongene og svalgangene, fordi vannet renner ned til balkong og svalgang i boenheten under. Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene. Ved grilling på balkong er det kun tillatt bruk av gass- og elektrisk grill. Alle andre typer griller må kun benyttes på borettslagets felles grillplass. Svalganger skal til enhver tid holdes rene og ryddige, og ikke brukes som lagringsplass. Sjøppel må ikke settes utenfor leiligheten, eller plasseres på noen andre steder enn i søppelbeholder i søplebodene. Større gjenstander som ikke skal kastes i søplebeholder må ikke gjensettes i søplebod. Alle former for avfall, herunder snusposer og sigarettneiper er forbudt å kaste fra seg på borettslagets område. Det er ikke lov til å mate fugler og dyr på fellesarealer, for å unngå skadedyr og forsøpling. Andelseiere som skader eller ødelegger plener, trær, hekker og annet er selv erstatningspliktige.

Endringen består i:

Setning nr 5 er endret til «Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.»

Forslag til vedtak



Setning nr 5 er endret til «Lufting og tørking av tøy på balkonger skal skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.»



Sak 6

Endring av Husordensreglene § 3 Sommerskjøtsel, gressklipping

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse, unntatt eksklusivt område.

Andelseieren kan ha platting, blomsterkasse etc. i sin hageflekk, men det skal være diskre og ikke være sjenerende for andre beboere. Det er ikke anledning til å plante trær i hagen som kan påvirke utsikten eller bli sjenerende for andre beboere.

Iht. §§ 3 og 7 av Vedtektene for Borettslaget er Andelseieren i 1. etasje forpliktet å sørge selv for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs. mai til slutten av september) av arealet der han har eksklusiv bruksrett til.

Forslag til vedtak

Andelseieren i 1. etasje forpliktet å sørge selv for regelmessig gressklipping i vekstsesongen (dvs. mai til slutten av september) av arealet der han har eksklusiv bruksrett til.



Sak 7

Endring av Husordensreglene § 3 Vinterskjøtsel, snømåking

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås i tillegg §3.

Vinterskjøtsel:

Alle andelseiere/beboere (1.og 2.etg.) plikter delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei/parkeringsområde.

Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområde og felles vei på Borettslaget område.

Forslag til vedtak

Det foreslås i tillegg §3.

Vinterskjøtsel:

Alle andelseiere/beboere (1.og 2.etg.) plikter delta med snømåking foran den boligen man bor i og fram til felles vei/parkeringsområde.

Felleskostnadene dekker kun snømåking av parkeringsområde og felles vei på Borettslaget område.



Sak 8

Endring i Husordensreglene §6

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Eksisterende punkt i Husordensreglene:

§ 6 MONTERING AV UTSTYR. All montering av utstyr som berører husenes fasader, for eksempel markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, parabler, utelamper, varmpumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning. Markiser og utvendige persienner skal være ensartet for borettslaget.

Foreslås endret til:

§ 6 MONTERING AV UTSTYR. All montering av utstyr som berører husenes fasader, for eksempel markiser, flaggstenger, antenner, parabler, varmpumpe og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret. Utstyr som monteres uten samtykke fra styret må fjernes for eiers regning. Markiser og utvendige persienner skal være i nøytral farge.

Endringene består i:

Fjerne ordene «blomsterkasser» og «utelamper» fra første setning. Dette fordi det er en regel styret ikke har håndhevet, og bestemmelsen virker dessuten unødvendig detaljkontrollerende.

Siste setning er endret til at markiser og persienner skal være i nøytral farge. Punktet om ensartete markiser og persienner har ikke vært håndhevet. Punktet er også uten mening fordi det ikke er oppgitt hvordan markiser og persienner skal se ut.

Forslag til vedtak

Foreslått endring vedtas



Sak 9

Etablere løsning for individuell nedbetaling av Husbank lånet

Forslag fremmet av: Robert Fredriksen, 102B

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Dagens rentenivå og gjenstående lånebeløp gir rom for en mer fleksibel nedbetalingsløsning enn dagens.

Flere av borettslagets andelseiere uttrykker ønske om etablering av individuell nedbetalingsmulighet på lån.

En slik løsning vil gi de andelseierne som ønsker det muligheten til å innfri lån raskere enn med dagens løsning.

Saksutredning:

Flere av andelseierne uttrykker ønske om å nedbetale sitt lån raskere enn dagens løsning gir mulighet for. En løsning med individuell nedbetaling vil gi alle andelseierne større økonomisk handlingsrom enn i dag.

Med en fleksibel nedbetalingsløsning vil alle andelseiere få muligheten til å nedbetale sitt lån raskere dersom de ønsker det og har økonomisk mulighet. Dagens system er rigid og tillater ikke andelseierne å betale ned på sitt lån selv om de har økonomisk mulighet til dette. De andelseierne som ønsker å fortsette med dagens løsning vil ikke bli påvirket.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Elvekanten Brl vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Sak 10

Opprettelse av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for forslaget er at borettslaget har ikke valgkomite nå.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, inkludert lederverv.

Dersom forslaget blir vedtatt skal valgkomiteen arbeide med å finne kandidater som er valgbare på generalforsamlingen i 2022.

Forslag til vedtak

Det opprettes en valgkomite og Grete Lill Ryeng, Øvre Eikervei 88 A, velges som medlem av valgkomiteen for ett år.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer

Innstilling

Styret innstiller på at disse velges inn som styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Ola Viken

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Maria Jensen

96 B

Terje Danielsen

92 A



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Elvekanten Brl vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.06.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Elvekanten Brl blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 5660 **Selskapsnavn** Elvekanten Brl

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Benthe Thomassen velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 154 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Saksfremstilling, sak 5 se innkalling

Forslag til vedtak, se innkalling

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saksfremstilling, **sak 6** se innkalling

Forslag til vedtak, se innkalling

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling, **sak 7** se innkalling

Forslag til vedtak, se innkalling

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling, **sak 8** se innkalling

Forslag til vedtak, se innkalling

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling, **sak 9** se innkalling

Forslag til vedtak, se innkalling

For		Mot	
------------	--	------------	--

Saksfremstilling, **sak 10** se innkalling

Forslag til vedtak, se innkalling

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Ola Viken	
Styremedlem	Maria Jensen	
Styremedlem	Terje Danielsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.
elvekanten@styrerommet.no