



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 900 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993900419

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 411 654	10 220 988
Sum inntekter		12 411 654	10 220 988
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		196 480	60 546
Annen driftskostnad		5 098 916	4 526 672
Sum kostnader		5 580 646	4 872 468
Driftsresultat		6 831 007	5 348 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 992	66 214
Sum finansinntekter		22 992	66 214
Annen finanskostnad		2 285 606	2 116 008
Sum finanskostnader		2 285 606	2 116 008
Netto finans		-2 262 614	-2 049 794
Resultat før skattekostnad		4 568 393	3 298 727
Årsresultat		4 568 393	3 298 727
Totalresultat		4 568 393	3 298 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 568 393	3 298 727
Sum overføringer og disponeringer		4 568 393	3 298 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		318 699 000	318 699 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		604 906	801 387
Sum varige driftsmidler		319 303 906	319 500 387
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 509	43 218
Sum finansielle anleggsmidler		21 509	43 218
Sum anleggsmidler		319 325 416	319 543 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	375 611
Andre fordringer		461 598	611 194
Sum fordringer		461 633	986 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		946 639	1 659 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		946 639	1 659 489
Sum omløpsmidler		1 408 272	2 646 295
SUM EIENDELER		320 733 688	322 189 900



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		185 279 156	180 710 763
Sum opptjent egenkapital		185 279 156	180 710 763
Sum egenkapital		185 779 156	181 210 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 842 404	43 165 091
Øvrig langsiktig gjeld		96 189 439	96 211 347
Sum annen langsiktig gjeld		134 031 843	139 376 438
Sum langsiktig gjeld		134 031 843	139 376 438
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 663	240 597
Leverandørgjeld		910 990	1 362 102
Annen kortsiktig gjeld		35	
Sum kortsiktig gjeld		922 688	1 602 699
Sum gjeld		134 954 531	140 979 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		320 733 688	322 189 900



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430596

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 900 419
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 993 900 419
ELVESIDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 411 654	10 220 988
Sum inntekter		12 411 654	10 220 988
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		196 480	60 546
Annen driftskostnad		5 098 916	4 526 672
Sum kostnader		5 580 646	4 872 468
Driftsresultat		6 831 007	5 348 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 992	66 214
Sum finansinntekter		22 992	66 214
Annen finanskostnad		2 285 606	2 116 008
Sum finanskostnader		2 285 606	2 116 008
Netto finans		-2 262 614	-2 049 794
Resultat før skattekostnad		4 568 393	3 298 727
Årsresultat		4 568 393	3 298 727
Totalresultat		4 568 393	3 298 727
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 568 393	3 298 727
Sum overføringer og disponeringer		4 568 393	3 298 727



Organisasjonsnr: 993 900 419
ELVESIDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		318 699 000	318 699 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		604 906	801 387
Sum varige driftsmidler		319 303 906	319 500 387
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 509	43 218
Sum finansielle anleggsmidler		21 509	43 218
Sum anleggsmidler		319 325 416	319 543 605
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	375 611
Andre fordringer		461 598	611 194
Sum fordringer		461 633	986 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		946 639	1 659 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		946 639	1 659 489
Sum omløpsmidler		1 408 272	2 646 295
SUM EIENDELER		320 733 688	322 189 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital	500 000	500 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	185 279 156	180 710 763
Sum opptjent egenkapital	185 279 156	180 710 763
Sum egenkapital	185 779 156	181 210 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 842 404	43 165 091
Øvrig langsiktig gjeld	96 189 439	96 211 347
Sum annen langsiktig gjeld	134 031 843	139 376 438
Sum langsiktig gjeld	134 031 843	139 376 438
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 663	240 597
Leverandørgjeld	910 990	1 362 102
Annen kortsiktig gjeld	35	
Sum kortsiktig gjeld	922 688	1 602 699
Sum gjeld	134 954 531	140 979 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	320 733 688	322 189 900



Organisasjonsnr: 993 900 419
ELVESIDEN 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 651

ELVESIDEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ELVESIDEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/651>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:30 , Sandaker Senter, Deichman Torshov, Rom: «Krabben», 2. etasje.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

6. mai kl. 09:00 åpner stemmeperioden digitalt for sakene fra årsmøte. De som ønsker papirversjon av årsmøte må si ifra til styret så er vi behjelpelig med det. Det er også mulig å stemme ved å skrive ut årsmøte og avstemningsblanketten og levere den til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Endring av husordensregler vedr røyking



9. Port ved garasjen
10. Forslag om endring av husordensregler
11. Vedlikehold av hagen
12. Outsourcing av styrearbeid
13. Sykkelskur spesifikt tilbud til beboere
14. Begrensning i antall perioder en styreleder kan velges for.
15. Styret pålegges å starte arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler i borettslaget.

Med vennlig hilsen,
Styret i ELVESIDEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bjørn Arild Bakken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Alexandra Eng og Heidi Nisja er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 29



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Arild Bakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Kåsing Vangen
- Sondre Eng

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Arild Bakken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sondre Eng

Sak 8

Endring av husordensregler vedr røyking

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er plaget med røyking fra balkonger i borettslaget. Røyken siver inn på soverommene, og det lukter helt forferdelig. Dette er svært plagsomt for både meg og barna.

Jeg foreslår at vi endrer punkt 8 i husordensreglene til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Ending av husordensregel nr 8 til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".

Sak 9

Port ved garasjen

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er ønske om at det settes opp en port ved garasjen, slik at vi unngår uønsket ferdsel gjennom hagen. I tillegg kan en port være mer prevantivt for sykkeltyveri. Porten kan være av lik type som port inn mot barnehage. Gjerne med et skilt på hvor det står "privat eiendom, ingen gjennomgang".

Styrets innstilling

Styret kan undersøke om vi har mulighet til å gjøre dette.

- Hensyn til tinglyste heftelser på eiendom.
- Bruk over lengre tid fra f.eks barnehage gir hevd eller «alminnelig ferdselsrett».
- Denne saken har vært oppe før, og har blitt nedstemt. Hvorfor ble det nedstemt på den tiden?

Forslag til vedtak

Ny port for å hindre uønsket ferdsel gjennom bakhagen.

Sak 10

Forslag om endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å endre første avsnitt i husordensregel nr 5, med å stryke følgende setning: "Det kan bare gis tillatelse til å holde katt innendørs". Setningen kan erstattes med: "Det kan bare gis tillatelse til å holde inne katt, foruten de boenhetene med direkte utgang til markterrasse." På den måten er regelen delvis intakt, og vi slipper at katter oppholder seg i innendørs fellesområder.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Slette/endre setning i første avsnitt i husordensregler, punkt 5 ang inne katter.

Sak 11

Vedlikehold av hagen

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Vi har et stort fellesområde/hage som har behov for vedlikehold gjennom hele året. Mye av vedlikeholdet/ivaretagelsen av felles verdier egner seg ikke å ta på dugnad, da det kreves noe forkunnskap for å utføre dette, bl.a beskjæring, oppbygging av bed mv. I tillegg har vi sett at uansett hvor mange som deltar på dugnad, så rekker vi ikke over alle områdene. Dette gjelder både inne og ute.

Jeg legger ned 160 timer pr år på å holde uteområdene våre fine til enhver tid. Hvis man får en "belønning" for arbeidet, så blir man mer motivert til å fortsette arbeidet.

Styrets innstilling

Borettslaget kan ikke utbetale lønn til beboere. Dugnad og bidrag skjer på frivillig basis, og eventuell takk i form av gavekort skal være symbolsk og innenfor gjeldende skatteregler.

Dersom forslaget vedtas, vil styret ta kontakt med regnskapsfører/forretningsfører for å avklare hvordan en eventuell belønning kan gjennomføres.

Forslag til vedtak

Styret undersøker mulighet for å belønne vedlikehold/ivaretagelse av felles verdier i borettslaget utover den vanlige dugnaden - enten med en plass i styret slik at man kan honoreres på lik linje med øvrige styremedlemmer, eller på annen måte.

Sak 12

Outsourcing av styrearbeid

Forslag fremmet av:

Turid Marie Sundet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at styret sjekker ut og redegjør for muligheten av å outsource styrearbeid, slik at vi som beboere kan stemme over det.

Dette ble tatt opp i fjor, men ikke sikker på om dette er undersøkt?

Vi kan ha en styreformann som håndterer adhoc-oppgaver, mens resten av oppgavene outsources.

Styrets innstilling

Et overordnet estimat vi har innhentet fra et eksternt styreselskap tilsier at en styreleder for et borettslag av vår størrelse vil koste omkring kr 300 000 per år, i tillegg til fakturering for hvert styremøte. Estimater inkluderer 80–100 timer arbeid, og timeprisen ligger mellom kr 1 200 og kr 1 500.

Det er viktig å merke seg at arbeidet i styret er sammensatt og krevende. Eksterne styreselskaper tilbyr normalt ikke en operativ rolle i borettslaget. Det betyr at de kan gjennomføre styremøter, godkjenne fakturaer og ivareta det formelle ansvaret, men ikke nødvendigvis følge opp den daglige driften eller være fysisk til stede ved behov.

Styret må uansett forholde seg til gjeldende vedtekter. I henhold til vedtektenes punkt 8.1:



8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styrets medlemmer må velges blant andelseiere eller beboere i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret redegjør for kostnader og muligheter ved å outsource styrearbeid.

Sak 13

Sykkelskur spesifikt tilbud til beboere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har hentet inn tilbud på å lukke sykkelskuret.

Kort beskrivelse av utførelsen:

- Lage og installere 8 skyvedører
- Lukke skuret på begge sider inn mot nettinggjerdet til naboblokk
- Installere 8 stk lås

Vi har fått inn 3 tilbud på dette.

Total kostnad ca 200 000kr

Styrets innstilling

Det er ikke budsjettet eller penger på konto til å utføre dette. Derfor vil det ved 2/3 flertall bli lagt til felleskostnadene. Ca 2000kr per leilighet.

Forslag til vedtak

Ved 2/3 flertall vil styret gå videre med tilbudene som har kommet inn.

Sak 14

Begrensning i antall perioder en styreleder kan velges for.

Forslag fremmet av:

Heidi Bertheussen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I et hvert styre er det et gode å kunne få inn nye personer i styret.

Nye syn på saker og ting kan føre styrets arbeid videre og fornyes.



Som en andelseier som har sittet som styreleder i Elvesiden borettslag i 4 år, tror jeg at det er klokt at en styreleder har virketid som styreleder i maksimum 4 år.

Det kan lett bli slik at en person ikke lenger har et helt objektivt forhold til vervet og får et eierforhold til hvordan et styre skal drives.

I et styre har styremedlemmer plikt og rett til å sette seg inn i alle saker.

Etter det som har blitt fortalt om de to siste styreperiodene, har samarbeidet mellom medlemmene ikke fungert så bra som det burde.

Styrets innstilling

En styreleder med flere års erfaring bidrar med kontinuitet, helhetsoversikt og god kjennskap til borettslagets historikk og langsiktige prosjekter. Mange saker går over flere år, og det er en styrke å ha en leder som kan følge opp prosesser fra start til slutt. Styret stiller seg derfor ikke bak forslaget om en fast begrensning på virketiden.

Forslag til vedtak

En styreleder i Elvesiden borettslag kan maksimalt velges for 2 perioder, 4 år. Dersom generalforsamlingen stemmer ja til dette, må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling der valg av ny styreleder foretas.

Sak 15

Styret pålegges å starte arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler i borettslaget.

Forslag fremmet av:

Heidi Bertheussen.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arbeidet skulle vært utført i 2020, men pga. COVID-19 ble dette utsatt.

Borettslaget ble innflyttingsklart i 2009.

Ved dusjing på bad er utventileringen av damp stadig dårligere. Det er en klar indikasjon for at rensing av kanalene er nødvendig.

Styrets innstilling

Styret hadde inspeksjon og befaring av OBOS Prosjekt AS og spesialister på inneklime i 2024 for å avdekke luftkvalitet i leiligheter i borettslaget. De fant ut at det var litt nedsatt luftmengde. Anbefaling var å ha befaring og nærmere undersøkelse av ventilasjonsfirma for å avdekke behovet.

Styret har ikke budsjett til forslaget, så det vil føre til en ekstra fakturering på beløpet det vil koste å utføre en ventilasjonsrens.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å starte opp arbeidet med å rense ventilasjonsanlegget



Styrets årsrapport

Styrets beretning for Elvesiden Borettslag – Perioden 2024/2025

Innledning

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:

- Bjørn Arild Bakken – Lillogata 3A

Styremedlemmer:

- Sondre Eng – Lillogata 3C
- Henrik Kåsin Vangen - Lillogata 3C
- Kjell Åge Johansen – Lillogata 3A

Varamedlemmer:

- Marianne Kufaas Sæterhaug – Lillogata 3A
- Svein Søgner – Lillogata 3C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

- Bjørn Arild Bakken

Varadelegert

- Sondre Eng

Valgkomiteen:

- Steinar Aandal-Vanger Lillogata 3 A
- Marius Johannesen Lillogata 3 D

Kontaktinformasjon:

Styret: Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Viktige saker gjennom året

Radiator og varme:

Vi har de siste årene hatt utfordringer med kalde radiatorer i vintermånedene. Vi ser nå en positiv utvikling, med færre innmeldte saker. Dette skyldes i hovedsak at vi har økt hyppigheten på filterbytter, samt installert en magnetittstav i filtersystemet. Magnetittstaven bidrar til å fange opp partikler og avleiringer i radiatorsystemet, noe som har forbedret vannstrømmen og varmedistribusjonen i anlegget.



Vedlikehold av bygningsmassen og fellesområdene:

En betydelig del av styrets arbeid i 2024 har vært knyttet til løpende vedlikehold av bygningsmassen og fellesområdene. Fokusområdene har i hovedsak vært treverk, elektriske installasjoner og røranlegg. Nedenfor oppsummeres de viktigste tiltakene:

Treverk:

Arbeidet med utbedring av treverk i toppetasjene startet i 2024 og vil fortsette i 2025. Det er også behov for maling av utvendige flater som vegger, vinduer og tak på balkonger. Det legges til rette for at beboere kan utføre maling selv, dersom det er forsvarlig.

Balkonger:

Vi har registrert enkelte sprekker i balkongene. Disse er ikke av strukturell karakter. Én balkong ble utbedret i 2024, og reparasjonsarbeidet vil fortsette i 2025. Vi minner om viktigheten av å holde balkongrenner og nedløp fri for løv og smuss for å forebygge skader.

Elektriske installasjoner:

Innendørs er flere lamper og lysstoffrør i ganger, boder og garasje defekte. Eksisterende belysning er av eldre årgang, og styret har igangsatt en langsiktig plan for utskifting til moderne, energieffektive og EU-godkjente armaturer.

Utendørs belysning er også utsatt for slitasje. All belysning i murveggen mot naboen ved 3C–3D er nå skiftet ut, og nytt lys er montert ved 3D. Enkelte andre armaturer er også byttet ut.

Rør og anlegg:

Utskifting av magnetventiler og kraner i fellesanlegg og hos enkelte beboere er gjennomført. Spesielt magnetventilene, som ble installert i 2009, har vist tegn til slitasje.

Ventilasjon:

Vedlikehold av viftemotorene på takene til samtlige leiligheter ble utført i 2024. Det er etablert en serviceavtale for å sikre jevnlig ettersyn.

Tak:

Vedlikehold av takene på bygningsmassen ble også gjennomført i 2024. En årlig serviceavtale er inngått for å sikre jevnlig oppfølging fremover.

Heis:

I 2024 ble alle heisene oppgradert med direkte tilkobling til leverandøren. Dette gjør at leverandøren umiddelbart kan registrere driftsstans og servicebehov, noe som gir raskere respons og bedre oppfølging. I tillegg er flere slitasjedeler skiftet ut. Med disse tiltakene forventer vi en mer stabil heisdrift fremover.

Stoppede prosjekter:

Styret har i 2024 jobbet med å utrede flere forslag fra generalforsamlingen, men enkelte prosjekter er besluttet ikke gjennomført på grunn av kostnader.

Belysning i bakhagen:

Lysene i bakhagen har vært ute av drift i minst ti år. Styret fikk i oppdrag fra generalforsamlingen å undersøke muligheter for utbedring og eventuelt sette av budsjettmidler for 2025, dersom dette var økonomisk forsvarlig. Etter befaring og vurdering fra elektrikerfirma viste det seg at både løsning og kostnadsnivå gjorde prosjektet lite bærekraftig, og det blir derfor ikke videreført.

Kunstnerisk motiv på murvegg:

Styret fikk også i oppdrag å undersøke muligheten for å få malt et kunstnerisk motiv på murveggen mot naboen ved 3C–3D. En konkret kunstner ble foreslått, men viste liten interesse for oppdraget. Styret har i tillegg vært i



dialog med profesjonelle malere kjent fra blant annet Kvadraturen i Oslo. Etter befaring og kostnadsestimater ble det konkludert med at prosjektet ikke er økonomisk forsvarlig å gjennomføre.

Økonomi

Borettslagets økonomiske handlingsrom er begrenset. Det er lite rom for uforutsette kostnader utover det som er budsjettert, uten at dette vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene ble økt med 8 % fra 1. februar 2024 for å dekke økte utgifter, spesielt fra Oslo kommune og økte vedlikeholdskostnader på bygningsmassen. Som tidligere informert på Vibbo, har vann- og avløpsavgiften økt kraftig de siste årene – med 20 % i 2023 og ytterligere 18 % i 2024 – og vil fortsette å stige frem mot 2028. I tillegg økte de kommunale avgiftene med 15 % ved inngangen til 2024.

Til sammenligning har felleskostnadene i OBOS-tilknyttede borettslag generelt økt med mellom 15 % og 25 % bare det siste året. Gjennom aktiv innsats har styret klart å reforhandle nesten alle faste kontrakter, noe som har bidratt til at vår økning har holdt seg på kun 8 % over de to siste årene. Bare i 2024 har vi oppnådd faste besparelser på over 500 000 kroner, blant annet innen forsikring og heisvedlikehold. Styret er også aktive for å få støtte til diverse tiltak som er mulig spesielt rettet mot Oslo Kommune og OBOS. Vi har fått støtte på 79 000.- hittil i 2025.

HMS og sikkerhet

Styret har i 2024 hatt stort fokus på helse, miljø og sikkerhet i borettslaget. Følgende tiltak og kontroller er gjennomført:

Heis:

Heiskontroll ble utført både av KONE og av Oslo kommune i 2024.

Elektriske anlegg:

Omexom Elsikkerhet AS har i 2024 gjennomført sjekk av det elektriske anlegget i hver enkelt leilighet. FG-kontroll vil gjennomføre en ny kontroll av borettslagets felles elanlegg i løpet av 2025.

Brannvern:

Årskontroll av brannanlegget ble utført av OneCo Elektro i 2024.

Styret har også hatt befaring og gjennomgang av brannvernanlegget med Firesec AS og Thermax AS. Det er gjennomført tilstandsanalyser og vurdert kontroll- og vedlikeholdsrutiner. På bakgrunn av dette arbeidet vil det utarbeides en kortsiktig og en langsiktig plan for utbedringer.

I tillegg vil det bli annonsert en brannøvelse hvor et brannvernfirmas vil være til stede. Under øvelsen gjennomgås rutiner, og det legges særlig vekt på å kartlegge styrken på brannalarmen.

Styrets arbeid og kommunikasjon

- Det har i perioden blitt avholdt 9 styremøter.
- Informasjon har blitt formidlet til beboerne via Vibbo. Vibbo har en funksjonalitet som heter tema. Hvert tema har en forklaring på forskjellige tema angående borettslaget.
- Styret har tatt i bruk digitale verktøy som HMS, styremøter og årsmøter, Økonomi, Utlegg, leverandører, oppgaver og oppgavefordeling, innmeldelse av saker og vedlikeholds- og bærekrafts modulen på Styrommet.no for å effektivisere arbeidet.
- Møtene har for det meste avholdt på Teams, mens enkelte har vært fysisk. I tillegg kommuniserer vi daglig via chat og telefon. Møtene omhandler saker fra beboere, vedlikeholdsplaner, hendelser, leverandører og OBOS.
- Elvesiden borettslag har hatt ordinær drift i styreperioden 2024/2025. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt digitalt 12.6 – 15.6.2024.

Fremtidige planer



Styret planlegger å:

- Det ble utført en 10 års kontroll av bygningsmassen av OPAK AS i 2019. Dette må vi vurdere om vi skal få en ny kontroll i 2025. Vi har fått en veiledning av OBOS Prosjekt på 5 års kontroll og 30 års kontroll.
- OPAK rapporten sier noe om kostnader for tiltak for de neste 10 årene, på den tiden estimert til 2 500 000.- og i tillegg 1 200 000.- for moderniseringstiltak. Vi må vurdere disse tiltakene på nytt med eventuelt ny rapport fra OPAK, sammen med OBOS Prosjekt og eksterne leverandører.
- Se ellers punktene for pågående vedlikehold i borettslaget.



ELVESIDEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 043 596	1 828 324
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 568 393	3 298 727
Tilbakeføring av avskrivning	15	196 481	60 546
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-741 463
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-371 518	-492 205
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-4 951 169	-2 909 999
Innsk. øremerk. bankkto		-199	-334
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-558 012	-784 728
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 584	1 043 596
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 408 272	2 646 295
Kortsiktig gjeld		-922 688	-1 602 699
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 584	1 043 596



ELVESIDEN BORETTSLAG ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 657 019	2 607 472	2 594 496	2 490 108
Innkrevde felleskostnader	2	4 712 748	4 070 400	4 483 504	4 106 892
Innbetalinger		0	502 200	0	0
Ladeinntekter EL-bil		32 400	0	0	0
Andre inntekter	3	58 318	130 917	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 460 485	7 310 989	7 078 000	6 597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-196 481	-60 546	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-10 000	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 520	-142 945	-151 521	-159 000
Konsulenthonorar	7	-20 793	-18 044	-20 000	-20 000
Kontingenter		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-639 805	-338 031	-510 000	-569 000
Forsikringer		-447 864	-480 845	-528 929	-430 000
Kommunale avgifter	9	-1 107 531	-1 056 666	-993 635	-1 169 314
Ladekostnader EL-bil		0	-396 248	0	0
Energi/fyring	10	-1 495 731	-977 338	-550 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-532 428	-524 056	-561 100	-584 000
Andre driftskostnader	11	-674 244	-562 499	-563 000	-587 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 580 646	-4 872 468	-4 192 935	-4 033 314
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 879 838	2 438 521	2 885 065	2 563 686
Innbetalt andel fellesgjeld		4 951 169	2 909 999	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 831 007	5 348 520	2 885 065	2 563 686
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 992	66 214	0	0
Finanskostnader	13	-2 285 606	-2 116 008	-2 360 000	-2 125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 262 614	-2 049 794	-2 360 000	-2 125 000
ÅRSRESULTAT		4 568 393	3 298 727	525 065	438 686
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 568 393	3 298 727		



ELVESIDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 993 900 419, KUNDENR. 651

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 199 000	282 199 000
Tomt		36 500 000	36 500 000
Andre varige driftsmidler	15	604 906	801 387
Miljøbankkonto, øremerket		21 509	43 218
SUM ANLEGGSMIDLER		319 325 416	319 543 605
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	375 611
Forskuddsbetalte kostnader		272 229	128 700
Andre kortsiktige fordringer	16	189 369	10 305
Energiavregning		0	472 189
Driftskonto OBOS-banken		409 377	1 140 968
Sparekonto OBOS-banken		537 262	518 521
SUM OMLØPSMIDLER		1 408 272	2 646 295
SUM EIENDELER		320 733 688	322 189 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 5 000		500 000	500 000
Annen egenkapital	17	185 279 156	180 710 763
SUM EGENKAPITAL		185 779 156	181 210 763
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	37 842 404	43 165 091
Borettsinnskudd	19	96 169 000	96 169 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	20 439	42 347
SUM LANGSIKTIG GJELD		134 031 843	139 376 438



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		910 990	1 362 102
Påløpte renter		11 663	207 906
Påløpte avdrag		0	32 691
Annen kortsiktig gjeld	21	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		922 688	1 602 699

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **320 733 688** **322 189 900**

Pantstillelse	22	318 280 000	318 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025
Styret i Elvesiden Borettslag

Bjørn Arild Bakken Sondre Eng Henriksen Kjell Åge Johansen

Henrik Kåsin Vangen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 232 488
Avregning	684 160
TV	494 400
Garasjeleie	142 560
Eiendomsskatt	107 952
Mnd a konto energi	51 188
Kapitalkostnader på IN-lån	2 652 158
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 861
Overført til kapitalkostnader	-2 657 019
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 712 748

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	43 218
Nøkler	15 100
SUM ANDRE INNTEKTER	58 318

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

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

OBOS Prosjekt AS	-20 065
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	-20 793

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-147 420
Drift/vedlikehold VVS	-55 761
Drift/vedlikehold elektro	-62 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 753
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 259
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-112 051
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-7 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-639 805

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-108 057
Vann- og avløpsavgift	-663 970
Renovasjonsavgift	-335 504
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 107 531

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-209 111
Fjernvarme	-1 286 619
SUM ENERGI / FYRING	-1 495 731

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 959
Driftsmateriell	-5 982
Vaktmestertjenester	-186 782
Vakthold	-99 415
Renhold ved firmaer	-166 830
Snørydding	-90 686
Andre fremmede tjenester	-84 941
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 850
Andre kontorkostnader	-12 306
Bank- og kortgebyr	-2 478
Velferdskostnader	-2 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-674 244

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 940
SUM FINANSINNTEKTER	22 992

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 285 501
Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	-2 285 606

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	282 199 000
SUM BYGNINGER	282 199 000

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.223/bnr.21

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	741 463	
Avskrevet tidligere	-12 358	
Avskrevet i år	-148 293	
		580 812
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	481 880	
Avskrevet tidligere	-409 598	
Avskrevet i år	-48 188	
		24 094
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		604 906

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-196 481
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	10 342
Energiregnskap, akonto nov/des 24	179 027
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	189 369

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 293 961
Egenkapital fra IN tidligere	175 646 994
Egenkapital fra IN 2024	4 951 169
Reduksjon EK fra IN	-17 612 968
SUM ANNEN EGENKAPITAL	185 279 156

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2009	-222 530 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 717 915
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	371 518
Nedbetalt tidligere, IN	175 646 994
Nedbetalt i år, IN	4 951 169
	-37 842 404
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-37 842 404

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-96 169 000
-----------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-96 169 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 439
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 439
-----------------------------------	----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-35
------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35
-----------------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Elvesiden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvesiden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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

Oslo, 11.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
Selskapsnummer: 651 Selskapsnavn: ELVESIDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjørn Arild Bakken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Alexandra Eng og Heidi Nisja er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 250 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørn Arild Bakken

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Henrik Kåsing Vangen

Sondre Eng

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Bjørn Arild Bakken

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Sondre Eng

Sak 8 Endring av husordensregler vedr røyking

Endring av husordensregel nr 8 til å inkludere "Røyking er ikke tillatt på balkonger/uteområder dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere".

For

Mot

Sak 9 Port ved garasjen

Ny port for å hindre uønsket ferdsel gjennom bakhagen.

For

Mot

Sak 10 Forslag om endring av husordensregler

Slette/endre setning i første avsnitt i husordensregler, punkt 5 ang inneskatter.

For

Mot

**Sak 11 Vedlikehold av hagen**

Styret undersøker mulighet for å belønne vedlikehold/ivaretagelse av felles verdier i borettslaget utover den vanlige dugnaden - enten med en plass i styret slik at man kan honoreres på lik linje med øvrige styremedlemmer, eller på annen måte.

For

Mot

Sak 12 Outsourcing av styrearbeid

Styret redegjør for kostnader og muligheter ved å outsource styrearbeid.

For

Mot

Sak 13 Sykkelskur spesifikt tilbud til beboere

Ved 2/3 flertall vil styret gå videre med tilbudene som har kommet inn.

For

Mot

Sak 14 Begrensning i antall perioder en styreleder kan velges for.

En styreleder i Elvesiden borettslag kan maksimalt velges for 2 perioder, 4 år. Dersom generalforsamlingen stemmer ja til dette, må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling der valg av ny styreleder foretas.

For

Mot

Sak 15 Styret pålegges å starte arbeidet med rensing av ventilasjonskanaler i borettslaget.

Styret pålegges å starte opp arbeidet med å rense ventilasjonsanlegget

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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