



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: 03.06.2025

### 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, 02.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 960 966	13 610 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 960 966</b>	<b>13 610 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 112 903	1 090 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 314	42 417
Annen driftskostnad		9 691 227	11 621 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 871 445</b>	<b>12 754 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 089 521</b>	<b>856 481</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		307 147	208 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>307 147</b>	<b>208 763</b>
Annen finanskostnad		154 631	138 521
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>154 631</b>	<b>138 521</b>
<b>Netto finans</b>		<b>152 516</b>	<b>70 242</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 242 037	926 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 635 029	59 506 563
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		588 267	185 943
Sum varige driftsmidler		60 223 296	59 692 506
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		174 310	307 875
Sum finansielle anleggsmidler		174 310	307 875
Sum anleggsmidler		60 397 606	60 000 381
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		475 312	440 418
Sum fordringer		475 312	440 418
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 177 473	4 515 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 177 473	4 515 865
Sum omløpsmidler		7 652 785	4 956 283
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 050 391</b>	<b>64 956 664</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		21 800	21 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 800</b>	<b>21 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 461 326	42 219 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 461 326</b>	<b>42 219 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 483 126</b>	<b>42 241 089</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 428 311	2 572 470
Øvrig langsiktig gjeld		19 580 040	19 718 734
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 008 351</b>	<b>22 291 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 008 351</b>	<b>22 291 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		814	25 472
Leverandørgjeld		426 574	268 379
Skyldige offentlige avgifter		63 882	64 235
Annen kortsiktig gjeld		67 644	66 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>558 914</b>	<b>424 371</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 567 265</b>	<b>22 715 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 050 391</b>	<b>64 956 664</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 599919

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 305 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELVEFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o 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: 03.06.2025

#### 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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 948 305 909  
ELVEFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 960 966	13 610 552
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 960 966</b>	<b>13 610 552</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 112 903	1 090 588
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 314	42 417
Annen driftskostnad		9 691 227	11 621 066
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 871 445</b>	<b>12 754 071</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 089 521</b>	<b>856 481</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		307 147	208 763
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>307 147</b>	<b>208 763</b>
Annen finanskostnad		154 631	138 521
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>154 631</b>	<b>138 521</b>
<b>Netto finans</b>		<b>152 516</b>	<b>70 242</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 242 037	926 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 242 037</b>	<b>926 723</b>





<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>21 800</b>	<b>21 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	45 461 326	42 219 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>45 461 326</b>	<b>42 219 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>45 483 126</b>	<b>42 241 089</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 428 311	2 572 470
Øvrig langsiktig gjeld	19 580 040	19 718 734
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 008 351</b>	<b>22 291 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 008 351</b>	<b>22 291 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	814	25 472
Leverandørgjeld	426 574	268 379
Skyldige offentlige avgifter	63 882	64 235
Annen kortsiktig gjeld	67 644	66 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>558 914</b>	<b>424 371</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 567 265</b>	<b>22 715 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>68 050 391</b>	<b>64 956 664</b>



Organisasjonsnr: 948 305 909  
ELVEFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

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. 462

ELVEFARET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ELVEFARET 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.

### Dato for årsmøtet:

3. juni 2025 kl. 19:00, Møllestua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installasjon av røykpiper
8. Beredskapskomite
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEFARET 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.

### Styrets innstilling

Styreleder Olaf Devik foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Olaf Devik er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitner ble \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ foreslått.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

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. 462 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 0462 Elvefaret Borettslag.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.



Sak 7

## Installasjon av røykpiper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag mottatt fra Cecilie Norseng, Møllefaret 50A

Beredskap

*Hovedargumentet bak forslaget er at vedfyring er et svært viktig tiltak for egenberedskap.*

*Vi lever i en stadig mer urolig verden, og som følge av f.eks. klimaendringer, hybrid krigføring mot bl.a. energi-infrastruktur og digitale trusler, kan det oppstå sårbare situasjoner rundt strømforsyningen. Ifølge DSB er peis i privatboliger en viktig del av Norges beredskapsplan. Statistikk fra NVE viser at nordmenn i snitt opplever 3-5 strømbrudd i året. Uten andre muligheter enn elektrisk oppvarming blir vi veldig sårbare i en slik situasjon.*

*Dårlig isolasjon i boligene gjør også at peisfyring kan være et fint supplement til elektrisk oppvarming og hjelpe på kalde dager på vinteren. Dagens peiser er svært energi-økonomiske, og er i følge sjefsforsker Øyvind Skreiberg hos SINTEF Energi et viktig effektbidrag for avlastning av strømmettet i kuldeperioder. Norge er faktisk helt avhengig av vedfyring for at strømmettet ikke skal bryte sammen på årets kaldeste dager. Dette gjenspeiles i at det i dag i byggeteknisk forskrift er krav om at boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.*

**Rentbrennende og energi-økonomiske ovner**

*Det er lenge siden dette ble tatt opp på en generalforsamling, forrige gang var i år 2000. Et argument som da ble brukt imot installasjon var fare for at røyk fra skorstein vil være til sjenanse for andre beboere. Her er det imidlertid viktig å tenke på at dagens peiser er mer effektive, langt mindre sjenerende og mer rentbrennende enn for 25 år siden. Ved tidligere befaring gjennomført av NILU i Elvefaret (2001) ble flere forhold ved borettslaget vurdert og et visst antall vedfyrte boliger anbefalt. Nylig kontakt med NILU viser at utslippene reduseres med nye ovner og at det har vært en forbedring på feltet, også siden de nye rentbrennende ovnene kom på markedet i 1998, og at flere forhold i rapporten fra 2001 er endret.*

**Verdiøkning og erfaringer fra Rønningen**

*I tillegg til å øke bokvaliteten, kan montering av pipe og ildsted videre være en smart investering som vil øke verdien til boligen. Dette gjelder ikke bare for de som velger å gjennomføre installasjonen, men bare muligheten i seg selv vil kunne øke verdien for boligeier ved et eventuelt salg.*

*Vårt nabo-borettslag Rønningen hadde montering av pipe som tilvalg i byggeåret, men har også åpnet opp for at dette kan bli etter-installert. I Elvefaret borettslag ble også pipe som tilvalg tilbudt i byggeåret, men dette ble avslått av interimstyret, og tilbudet gikk derfor aldri ut til beboerne.*

*Saksfremlegger har vært i kontakt med styret i Rønningen borettslag for å innhente deres erfaringer siden de både har hatt peis fra byggeåret samt at flere beboere har etter-installert. Der har nesten samtlige rekkehus peis og enkelte av topp-leilighetene i terrasseblokkene. Styreleder i Rønningen viser til at de ikke har mottatt noen skriftlige klager på røyk fra pipene i borettslaget i løpet av de 20 årene hun har sittet som styreleder.*

**Styrets innstilling**

Styret er enig i at peis/ildsted har noen fordeler, som beskrevet i det innkomne forslaget.



På den andre siden må det utredes nærmere i hvilke andeler det vil være mulig og i hvilke andeler det ikke vil være mulig å installere ildsted.

Boenhetens plassering i borettslaget, trekkforhold og påvirkning på naboer må vurderes nærmere. Borettslaget har i terrasseblokkene mekanisk avtrekk og luft tilførsel gjennom spalteventiler i vinduers overkant, noe som gir utfordringer med at røyk lett kan trenge inn i leiligheten.

Rent praktisk kan det på det nåværende tidspunkt virke som at ildsted kun kan være aktuelt i utvalgte rekkehus.

Installasjon av ildsteder medfører økte kostnader for borettslaget. Styret forutsetter at økte kostnader i forbindelse med ildsteder, fordeles på de aktuelle boenheter, og ikke belastes borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utarbeide krav til retningslinjer og prinsipp for godkjenning av ildsteder med tilhørende røykpipe.

Sak 8

### Beredskapskomite

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### Forslag fra Kari og Erling Ruud angående beredskap

*Vi oppfordres til beredskap, så vi har kjøpt gassovn, lagret vann osv, men hvordan tenker styret/borettslaget/Obos?*

*Det foreslås at det opprettes en beredskapskomité som i samarbeid med OBOS kan se på beredskap.*

Noen stikkord:

- Hvis strømmen går
  1. Får vi åpnet garasjedører?
  2. Lading av elbiler?
  3. Muligheter for aggregat?
  4. Vil kloakknnett fungere?
  5. Vil forsikring dekke frostskafer?
  6. Vil ventilasjon som går ned i garasjen, fungere?
- Hvis vannet blir borte:
  1. Felles beredskapstank? Avtale med tankbil? Heimevern?
  2. Vil avløp fungere om man heller vaskevann i do?
  3. Kan man pumpe vann fra Lysakerelva? (vaskevann)
- Oppvarming



1. *Beredskapshensyn bør gjøre pipeløsning aktuelt igjen.*

## Styrets innstilling

### Styrets innstilling

Myndighetene anbefaler at man skal være forberedt på å klare seg i en uke ved en krise.

Dette innebærer at man har tilstrekkelig mat og drikke, at man har mulighet til å klare seg uten strøm, at man har tilstrekkelig med medisiner og andre nødvendige artikler.

Det foreligger ingen forpliktelse for styret i et borettslag å sikre den enkelte andelseiers beredskap. Men det er nærliggende å tro at andelseiere vil ha nytte av å samarbeide om beredskap.

Styret oppfordrer engasjerte andelseiere til å melde seg.

### Forslag til vedtak

Opprettelse av beredskapskomite godtas.

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Styrets leder velges for 1 år og gangen.

To av styrets medlemmer er på valg hvert år.

Miljøutvalget står for miljørettede tiltak i borettslaget i samarbeid med styret. Vervene har ingen formell rolle, men er et godt supplement til styret med tanke på miljørettede tiltak. Av praktiske hensyn og for å begrense belastningen på den enkelte forutsettes det et minimum av 4 medlemmer i Miljøutvalget. Miljøutvalget har fullmakt til å ta opp medlemmer gjennom året.

Valgkomiteens innstilling vil bli framlagt på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- [Valgkomiteens innstilling vil bli framlagt på generalforsamlingen]

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- [Styremedlem 1 - valgkomiteens innstilling vil bli fremlagt på generalforsamlingen]
- [Styremedlem 2 - valgkomiteens innstilling vil bli fremlagt på generalforsamlingen]

**Valg av 5 valgkomiteen** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- [Medlem 1 - velges av generalforsamlingen]



- [Medlem 2 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 3 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 4 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 5 - velges av generalforsamlingen]

**Valg av 4 miljøutvalget** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som miljøutvalget:

- [Medlem 1 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 2 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 3 - velges av generalforsamlingen]
- [Medlem 4 - velges av generalforsamlingen]

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Innstilling

Styret foreslår:

- Styrets leder velges som delegat
- Styrets nestleder velges som varadelegat

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Styreleder Elvefaret Borettslag

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nestleder Elvefaret Borettslag



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid / praktisk info

#### *Driftsleder*

Borettslaget har fast ansatt driftsleder, Reidar Kjelløkken. Driftsleder ivaretar daglig drift og mindre / vanlig vedlikehold i borettslaget.

Kontakttelefon er 924 84 205, e-post [driftsleder@elvefaret.no](mailto:driftsleder@elvefaret.no). Trefftiden er mellom kl. 07:00 og 15:00 mandag tom torsdag, samt fra kl. 07:00 til 13:30 på fredag. I tillegg er det fast telefontid på ettermiddag tirsdager fra kl. 18:00 til 19:00.

Med unntak av prekære forhold, henstilles det ikke å kontakte driftsleder utenom ordinær arbeidstid.

#### *Overvåking fellesgarasje*

Fellesgarasjen er delvis utstyrt med video-overvåking. Anlegget skal driftes etter retningslinjer fastlagt av datatilsynet og godkjent av generalforsamlingen. Brannvarslingsanlegg er montert.

#### *Styret*

Styret kontaktes enklest per e-post til [styret@elvefaret.no](mailto:styret@elvefaret.no), telefon til et av styrets medlemmer, direkte kontakt eller eventuelt per brev. Se ellers borettslagets Vibbo, [www.vibbo.no/462](http://www.vibbo.no/462). Meldinger/info publiseres også via rundskriv (2 ganger årlig),

Meldinger ellers distribueres via Vibbo og/eller epost/sms. Kanal vurderes ut fra viktighet.

#### *Innkjøring og parkering*

Alle andelsleiligheter, med unntak av sju leiligheter, har fast garasje plass i fellesgarasje under terrasseblokkene.

De sju leilighetene som ikke har plass i fellesgarasjen er nr. 1029 (Møllefaret 48B / H0102), 2020 (Møllefaret 52B / H0202), 2035 (Møllefaret 46A / H0302), 2038 (Møllefaret 46B / H0302), 2041 (Møllefaret 46C / H0302), 2090 (Møllefaret 62A / H0302) og 2093 (Møllefaret 62B / H0302).

Gjesteparkeringen nederst i Møllefaret er forbeholdt gjester til borettslaget og er kun tilgjengelig for beboere på dagtid hverdager, se skilting. Beboeres misbruk av gjesteparkeringen kan medføre kontrollavgift, gjentatte overtredelser vil kunne medføre borttauing.

Gangveiene inne på området er forutsatt å være bilfritt. Det er derfor montert telefonstyrt bom ved innkjørsel til borettslaget. Hver leilighet er gitt mulighet til å ha to faste nummer som har tilgang til å åpne bommen. Ønske om endring/innlegging av nummer bestilles via Vibbo.

Beboere som har behov for håndverkere, flyttetjenester etc. må sørge for at parkering i gangveiene skjer slik at passasje for annen trafikk kan skje uten ugrunnet opphold. Spesielt må en tenke på utrykningskjøretøy.

Bruk av søppelsekker, iSekk eller tilsvarende, skal begrenses i tid og plassering kun etter avtale med driftsleder/styret.

Traller er plassert i garasjen for å kunne brukes slik at en del innkjøring kan unngås.

#### *Barnehagen*

Elvefaret Borettslag har fortrinnsrett til 16 barnehageplasser i Møllefaret Barnehage. Barnehageplassene som er forbeholdt Elvefaret Borettslag tildeles av Ullern bydel til beboere i henhold til ordinære regler og etter prioriterte søkere. Borettslaget innstiller eventuelle prioriteringer etter ansiennitet/botid i borettslaget.

#### *Miljøutvalget*



Miljøutvalget velges av generalforsamlingen. Miljøutvalget står for sosiale og miljørettede tiltak i borettslaget.

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

#### *Nøkler/skilt*

Alle leiligheter skal ha fått utdelt nøkler til fellesboder / vaskeri / kjølebod og adgangsbrikker til inngangsparti / fellesgarasjen. Nye nøkler/adgangsbrikker bestilles via Vibbo.

Det er verdt å merke seg at nøkler passer til fellesboder / bodrom / oppgangsdører / garasjedører og en del fellesutstyr så som traller og stiger som er plassert i garasjen og til fellesvaskerier. Det anbefales derfor å beholde fysiske nøkler i tillegg til brikkene.

Beboere forutsettes å skilte egen postkasse som beskrevet på Vibbo. Bruk av klistrelapper mv er uønsket. Nye skilt bestilles billigst selv, info ligger på Vibbo, alternativt bestilles via Vibbo.

#### *Vaskeri*

Borettslaget har fellesvaskerier i Møllefaret 44B, 48C og 56A (under ombygging). Bruk av vaskeriene betales med polletter. Nye polletter kan bestilles via Vibbo.

Bruk av vaskeriene skal følge de retningslinjer som finnes oppslått i vaskeriene.

#### *Renhold av oppganger*

Borettslaget har avtale med Profesjonell Bedriftstjeneste for vask av trappeopp ganger. Kostnaden fremkommer som egen post på felleskostnad for terrasseblokkene.

#### *Kabel-tv og internett*

Borettslaget har RiksTV som TV-leverandør. Hver enkelt leilighet må være registrert hos RiksTV for å få full tilgang til RiksTV sitt tilbud. RiksTV dekoder i leiligheten eies av borettslaget og skal følge leiligheten ved salg.

OBOS OpenNet drifter vårt fibernet og leverer internet til alle leiligheter. Kostnad faktureres borettslaget samlet. Bekreftelse til arbeidsgiver på utgift for internett kan ordnes via OBOS OpenNet.

Fibermodemet og fiberkablene skal ikke flyttes / kuttet eller modifiseres, eventuelle reparasjonskostnader som skyldes arbeid i leiligheten vil bli fakturert. Hastigheten på fellesavtalen er opp mot 1000 Mbit til alle. Avtalen innebærer også levering av ruter fra ObosOpenNet.

#### *Bruksoverlating (fremleie)*

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller søkes via Vibbo.

#### *Forsikring*

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81738026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden kan eksempelvis kan tilskrives manglende vedlikehold, uvøren bruk, dårlige håndverksmessige løsninger osv.

## *Innboforsikring*

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## *Brannsikringsutstyr*

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

## *Rehabilitering og større vedlikehold*

2024:

- Installert bergvarmepumpe i Møllefaret 62. Strømforbruk til VV ble omtrent halvert.
- Resterende åpningsbare vinduer i rekkehusene ble byttet.

2023:

- Resterende åpningsbare vinduer i terrasseblokkene ble byttet.
- Utskifning av de store stueglassene ble påbegynt
- Brannvarslingsanlegg montert i fellesgarasjen med mulighet for direkte varsling til brannvesen

2022:

- Lekkasje på stikkledninger utbedret etter pålegg fra Avløpsetaten

2021:

- Installert varmepumper for VV i Møllefaret 48, 52 og 56.
- Terrasser rehabilitert – Møllefaret 48 og 62

2020 og tidligere

- Ferdigstilt felles inngangsdører og søppelromsdører på terrasseblokkene
- Utvidet brikkebasert adgangskontroll til også å omfatte nye inngangspartier
- Ferdigstilte montering «smarte lamper» i fellesgarasje og gangarealer i terrasseblokkene
- Skiftet 16 avtrekksvifter i fellesgarasjen (avsug fra leiligheter)
- Byttet adgangskontroll til brikkebasert løsning og byttet port-telefoner
- Byttet alle lys i fellesområder til «smarte» lamper – reduserte strømforbruket
- Byttet ventilasjonsvifter i terrasseblokkene
- Entredører til terrasseleilighetene byttet
- Oppgraderte inn-/utkjøringsbom til telefonstyrt
- Radonreduserende tiltak gjennomført etter forutgående måling

Se ellers tidligere årsmeldinger for eksakte tidspunkter. Prioritering av oppgaver vil bestemmes av tilgjengelige driftsmidler og styrets prioriteringsbeslutninger.

## *Større kommende vedlikeholdsoppgaver*



- Resterende terrasser med membran må renoveres (ca 100 terrasser). Gjennomføres i 2025.
- Betongskader i garasjen
- Takbelegg må byttes, store deler nærmer seg 30 års alder
- Felles sikringsskap må på sikt renoveres
- Avløpsledninger – stadige lekkasjer
- Borettslaget har fremdeles potensiale til ytterligere innsparing av strømforbruk, godekandidater er varmepumper for VV til Møllefaret 44 og 46. Årsforbruket til VV i disse 2 blokkene er i størrelsesorden 180 000 kWh årlig, potensialet er halvering.

## *Renovasjon*

Beboere skal følge Renovasjonsetatens retningslinjer om sortering av husholdningsavfall.

Avfallsbeholderne skal kun brukes til kildesortert avfall og ordinært husholdningsavfall.

Papiravfall og glass/metallavfall skal kastes i egne containere på gjesteparkeringen. Hageavfall / bygningsavfall / hvitevarer osv leveres enklest på Smestad gjenbruksstasjon.

Utplassering av container, iSekk eller lignende skal avtales med styret/driftsleder.

Hageavfall skal ikke kastes i friområdene rundt borettslaget.

## *Fuktutbedring/drenering*

Underetasjer er utsatt for innslag av fukt fra utsiden. Videre er det tilfeller av fuktneidslag i kalde hjørner. Beboere bes holde god lufting og sikre tilstrekkelig høy temperatur slik at fuktneidslag unngås.

Ved mistanke om lekkasjer eller fuktskader skal styret/driftsleder kontaktes.

## *Vannrør, stoppekraner og avløpsrør*

Det oppdages jevnlig lekkasjer i vannrørene. Spesielt utsatt er varmtvannsrør (sirkulasjonsrør) i terrasseblokkenes underetasjer. Dette fordi disse har kontinuerlig sirkulasjon for å sikre raskt varmtvann ut til den enkelte leilighet.

Gitt anleggets alder må borettslaget påregne stadige lekkasjer. Å skifte ut alle rør er i praksis vanskelig da de i de fleste tilfeller ligger skjult og innebygget/innstøpt.

Alle leiligheter skal ha egen stoppekran. Borettslaget har registrert at mange stoppekraner er vanskelige å stenge og å komme til. Beboere bes sørge for at stoppekraner sjekkes jevnlig og at en ved ombygging av kjøkken og/eller bad sikrer at stoppekraner blir skiftet og montert slik at disse er lette å lukke. Borettslaget er behjelpelig med å finne praktiske løsninger.

Det er beboers ansvar å vite hvor stoppekranene til leiligheten befinner seg og hvordan disse opereres. Er du i tvil ta kontakt med driftsleder eller styret.

## *Ladeanlegg Elbiler*

Borettslaget installerte i 2017 ladeanlegg for elbiler i fellesgarasjen.

Anlegget er dimensjonert for å kunne tilby lading til alle garasjeplassene. For å unngå overbelastning av el-anlegget er ladeanlegget såkalt «smart». Pr 31. desember 2024 var 109 ladepunkter kablet opp (ca halvparten av plassene).

For å etablere anleggets fellesdel forskutterte borettslaget et mindre beløp. Pr 31. desember 2024 har anlegget kostet kr -2 946 554 og innbetalt er kr 3 206 600 (Se note 10 til regnskapet).



Det er styrets intensjon at nye ladepunkter som installeres skal bidra finansielt på lik linje som de første som ble installert i 2017. Videre er det styrets intensjon at ladeanlegget ikke i vesentlig grad skal belaste eller generere inntekter borettslagets regnskap.

Beboere som ønsker å installere ladepunkt må bestille dette gjennom styret. Anlegget driftes av Movel. Bestillingsskjema og annen informasjon finnes på Vibbo.

#### *Sykelbod Møllefaret 56C*

Borettslaget fikk etter søknad til OBOS bevilget midler til å installere sykkelbod. Bodene er plassert i u-etg Møllefaret 56C, inngang fra gavl med plass til 18 sykler. Adkomst til rommet er kun for leietakere.

Plasser tildeles etter søknad til styret. Det vil kreves en moderat leie for bruk av rommet, kr 500 pr år.

#### *Skismørebod*

I uetg Møllefaret 52B er det installert benk og utstyr for prepping av ski. I tillegg har rommet noe utstyr for mekking av sykkel. Adkomst til rommet skjer etter avtale med styret.

#### *Utbygging*

Utbygging er tillatt etter søknad og er regulert i eget generalforsamlingsvedtak av 1991.

Kopi av vedtaket og forutsetninger ligger på nettsidene. Enhver som ønsker å bygge utplikter å sette seg inn i vedtaket og forutsetningene.



## ELVEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 531 912</b>	<b>4 069 073</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 242 037	926 723
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 314	42 417
Fradrag for gjennomført påkostn.		-128 466	-231 302
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-469 638	-122 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-144 159	-145 847
Innsk. øremerk. bankkto		-5 129	-6 653
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 561 959</b>	<b>462 838</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 093 871</b>	<b>4 531 912</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 652 785	4 956 283
Kortsiktig gjeld	-558 914	-424 371
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 093 871</b>	<b>4 531 912</b>



## ELVEFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 615 936	12 688 196	12 883 000	14 437 000
Ladeinntekter EL-bil		268 000	548 500	200 000	60 000
Andre inntekter	3	77 030	373 856	62 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>13 960 966</b>	<b>13 610 552</b>	<b>13 145 000</b>	<b>14 557 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-812 903	-790 588	-934 000	-873 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	15	-67 314	-42 417	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 875	-13 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-243 310	-231 065	-245 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-54 788	-54 949	-100 000	-120 000
Kontingenter		-43 600	-43 600	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8	-2 419 017	-4 583 041	-4 725 000	-16 261 000
Forsikringer		-1 184 474	-1 072 338	-1 436 000	-1 322 000
Kommunale avgifter	9	-3 374 934	-3 168 077	-2 828 000	-3 229 000
Energi/fyring		-517 984	-593 377	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 452 271	-1 350 496	-1 400 000	-1 456 000
Andre driftskostnader	10	-383 977	-510 247	-390 000	-400 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 871 447</b>	<b>-12 754 071</b>	<b>-13 016 000</b>	<b>-24 880 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 089 519</b>	<b>856 481</b>	<b>129 000</b>	<b>-10 323 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	307 147	208 763	0	0
Finanskostnader	12	-154 631	-138 521	-7 000	-145 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>152 516</b>	<b>70 242</b>	<b>-7 000</b>	<b>-145 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 242 035</b>	<b>926 723</b>	<b>122 000</b>	<b>-10 468 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 242 035	926 723		



**ELVEFARET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 305 909, KUNDENR. 462**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	54 863 000	54 863 000
Rehabilitering	14	2 946 554	2 818 088
Tomt		1 825 475	1 825 475
Andre varige driftsmidler	15	588 266	185 943
Miljøbankkonto, øremerket		51 798	185 363
Langsiktige fordringer	16	122 512	122 512
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 397 605</b>	<b>60 000 381</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		475 312	426 535
Andre kortsiktige fordringer		0	13 883
Driftskonto OBOS-banken		1 728 641	1 595 617
Skattetrekkkonto OBOS-banken		36 588	37 164
Sparekonto OBOS-banken		5 305 224	2 778 512
Innestående i andre banker		107 020	104 572
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 652 785</b>	<b>4 956 283</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 050 390</b>	<b>64 956 664</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 218 * 100		21 800	21 800
Opptjent egenkapital		45 461 324	42 219 289
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 483 124</b>	<b>42 241 089</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 428 311	2 572 470
Borettsinnskudd	18	19 541 200	19 541 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	38 840	177 534
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 008 351</b>	<b>22 291 204</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		426 574	268 379
Skyldige offentlige avgifter	20	63 882	64 235
Påløpte renter		814	13 568
Påløpte avdrag		0	11 904
Annen kortsiktig gjeld	21	67 644	66 286
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>558 914</b>	<b>424 371</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**68 050 390 64 956 664**

Pantstillelse	22	23 041 200	23 041 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025

Styret i Elvefaret Borettslag

Olaf Devik

Knut Are Aas

Gunnar Hol

Kari Midtun

Janne Lundgren

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	12 777 395
Eiendomsskatt	532 204
Trappevask	209 880
Leietillegg for påbygg	120 034
Leie	38 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 678 333</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-61 077
Trappevask	-1 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 615 936</b>

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

Automatpenger, vaskeri	13 000
Møllestua	46 130
Nøkler	9 000
Skilt	900
Utleie	8 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>77 030</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-563 702
Påløpte feriepenger	-67 644
Fri bolig	-57 072
Naturalytelser speilkonto	57 072
Arbeidsgiveravgift	-144 426
Pensjonskostnader innskudd	-35 881
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-812 903</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har miljøutvalget fått dekket bevertning for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

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

Juridisk bistand	-27 516
OPAK AS	-8 663
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 824
Andre konsulentonorarer, Standard Online AS	-786
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-54 788</b>

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

Vindu Entreprenøren AS	-1 626 758
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 626 758</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-36 386
Drift/vedlikehold VVS	-123 702
Drift/vedlikehold elektro	-451 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 676
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-47 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 020
Egenandel forsikring	-12 351
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 419 017</b>

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

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

Eiendomsskatt	-532 427
Vann- og avløpsavgift	-2 061 764
Renovasjonsavgift	-780 743
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 374 934</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 647
Driftsmateriell	-77 090
Vakthold	-2 520
Renhold ved firmaer	-223 610
Snørydding	-22 388
Andre fremmede tjenester	-8 070
Trykksaker	-8 272
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-3 690
Telefon, annet	-1 738
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 002
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-22 414
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-383 977</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 421
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 841
Kundeutbytte fra Gjensidige	118 885
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>307 147</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-154 208
Renter på leverandørgjeld	-423
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-154 631</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/ bnr.976, 977 og 978.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1049.

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

**NOTE: 14****LADESTASJONER EL-BIL**

Ladestasjoner fakturert i 2017	1 245 000
Ladestasjoner fakturert i 2018	227 500
Ladestasjoner fakturert i 2019	168 200
Ladestasjoner fakturert i 2020	300 000
Ladestasjoner fakturert i 2021	373 000
Ladestasjoner fakturert i 2022	76 400
Ladestasjoner fakturert i 2023	548 500
Ladestasjoner fakturert i 2024	268 000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>3 206 600</b>
Kostnader 2017	-1 265 261
Kostnader 2018	-322 022
Kostnader 2019	-324 080
Kostnader 2020	-262 839
Kostnader 2021	-317 334
Kostnader 2022	-95 251
Kostnader 2023	-231 301
Kostnader 2024	-128 466
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-2 946 554</b>

**SUM LADESTASJONER EL-BIL 260 046**

Ladestasjonen eies av borettslaget og er knyttet til spesifikke garasjeplasser som igjen følger faste boliger. Da borettslaget tidligere ikke har hatt ladestasjoner for el-bil skal dette aktiveres, dvs. føres i balansen.

Prosjektet vedr installasjon av elbilladere vil løpe over flere år. Over tid skal prosjektet gå i kr. null. Det er kun de som ønsker installasjon som skal betale for det. For å holde oversikten over inntekter og kostnader, vil det hvert år utarbeides et prosjektrengnskap som angitt i note over.

Merk ellers at de som velger å installere lader gjennom egen kontrakt forplikter seg til å vedlikeholde/repasere laderen.

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

Sammenleggbare bord		
Tilgang 2018	26 469	
Avskrevet tidligere	-26 468	
		1
Feiemaskin		
Tilgang 2023	122 500	
Avskrevet tidligere	-6 125	
Avskrevet i år	-24 500	
		91 875



Gressklippere			
Tilgang 2020	6 649		
Avskrevet tidligere	-6 648		
			1
Tilgang 1999	29 089		
Avskrevet tidligere	-29 088		
			1
Sandspreder			
Tilgang 1999	15 683		
Avskrevet tidligere	-15 682		
			1
Strøsingelcontainer			
Tilgang 1999	54 120		
Avskrevet tidligere	-54 119		
			1
Toro gressklipper			
Tilgang 2006	43 750		
Avskrevet tidligere	-43 749		
			1
Traktor m/utstyr			
Tilgang 1999	648 784		
Avskrevet tidligere	-648 783		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2017	43 260		
Avskrevet tidligere	-43 259		
			1
Sykelbod			
Tilgang 2022	108 875		
Avskrevet tidligere	-39 316		
Avskrevet i år	-36 292		
			33 267
Søppelboder			
Tilgang 2014	530 528		
Avskrevet tidligere	-530 527		
			1
Varmepumpe			
Tilgang 2024	697 500		
Tilskudd Enova	-42 500		
Bomiljøtilskudd OBOS	-185 362		
Avskrevet i år	-6 523		
			463 115
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>588 266</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-67 315</b>

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo kommune - barnehagelån	122 512
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>122 512</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	927 530
Nedbetalt i år	144 159
	-2 428 311
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 428 311</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-17 641 200
Tomtekjøp 1986	-1 900 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-19 541 200</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 840
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-38 840</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-36 588
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 294
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-63 882</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-67 644
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-67 644</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	19 541 200
Pantelån	2 428 311
<b>TOTALT</b>	<b>21 969 511</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Til generalforsamlingen i Elvefaret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvefaret 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0402 Elvefaret Borettslag.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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 462 Selskapsnavn: ELVEFARET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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