

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Elvebredden I avholdes tirsdag
9. april 2019 kl. 18.00 i Petrikirken, Roald Amundsens vei 8, 1653 Sellebakk**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
 - B) Antall stemmeberettigede – antall fullmakter
 - C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsberetning og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets overskudd til annen egenkapital.

3. GODTGJØRELSE

- A) Styrehonorar
- B) Revisjonshonorar

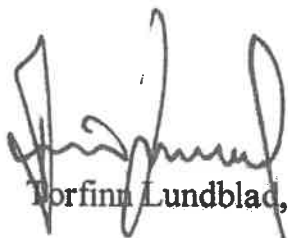
4. INNKOMNE FORSLAG

- a) Avstemming i fm praksis for båttur med MS Sagasund i september
- Innkomne forslag b) Revidering av innbetaling til vedlikeholdsfond – øke til kr. 475.000,- i 2019
- c) Bytte av rengjøringsbyrå.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sellebakk, 25.03.2019
Styret i Borettslaget Elvebredden I



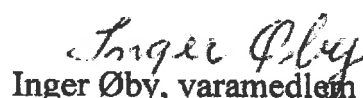
Torfinn Lundblad, styreleder



Tove Inger Lundberg, styremedlem



Thor Håkon Bråten, styremedlem



Inger Øby, varamedlem

Sak nr. 2

Årsmelding for borettslaget Elvebredden 1 for 2018

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter beliggende i Bordhusveien 1-15, 1653 Sellebakk i Fredrikstad kommune. Bygningsmassen er grunnboksregistrert med gnr.608 og bnr. 4.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr.990 847 851 med forretnings- og postadresse hos forretningsfører FRAM-Forvaltning AS, St.Marietgt.46, 1706 Sarpsborg. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forskning- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og godkjenning av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Avtalen er utvidet med skadedyrsforsikring for hver enkelt boenhet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes helt eller delvis for egenandelen, kr. 10 000, dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Skader skal meldes inn til styret, da det kun er styrets leder som i henhold til forsikringsavtalen kan melde skader inn til KLP.

Sikringsfond

Borettslaget er forsikret mot manglende innbetaling av felleskostnader i If Skadeforsikring. Gjennom borettslagsloven § 5-20 har vi også panterett på 2G til dekning av utbetalte felleskostnader. (G = Folketrygdens grunnbeløp som utgjør kr.95 800 for 2018)

HMS

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelshavers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må andelshaver melde dette til styret.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhet (HMS) i virksomheter (internkontrollforskriften) ble fastsatt av kgl. Res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet systematisk skal arbeide for å etterleve lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Beboere/andelseiere har plikt til å forta egenkontroll på det elektriske anlegget i leiligheten.

IN-ordning

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN- ordning). Avtale må inngås med borettslaget v/ forretningsfører FRAM-Forvaltning AS, autorisert regnskapsførerselskap.

Bruksoverlatelse

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke for godkjenning av bruker/leier. Regler om tidsbegrensing, midlertidig fravær og regler for nærmeste familie følger av borettslagets vedtekter punkt 4-2 og borettslagsloven §§ 5-5 og 5-6.

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke vedtektsfestet forkjøpsrett.

Tv-signaler

Kabel-tv og bredbånd er levert av Canal Digital, nå Telenor.

Miljø

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad utover det som anses som normalt for et borettslag.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte og kjøper inn eksterne tjenester ved behov.

Styret har siden ekstraordinær generalforsamling 21.august 2018 bestått av:

Leder:	Torfinn Lundblad (ekstern)
Styremedlemmer:	Thor Håkon Bråthen Tove Inger Lundberg
Varamedlem:	Inger Øby
Valgkomite:	Leif Andersen Jan Erik Audsen Eivor Andersen
Kjønnsfordeling:	Styret har bestått av 2 menn og 2 kvinner.
Forretningsfører:	FRAM-Forvaltning AS St. Marie gate 46 1706 Sarpsborg
Revisor:	Solhøi Revisjon AS Gamle Tindlundvei 2C 1718 Greåker

Styrets møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter der aktuelle saker har vært behandlet. Det har også vært et beboermøte i oktober med informasjon – her var det også informasjon fra ArcaNova og vår takstmann. Styret har også møttes med deltakelse på messe for borettslag på Quality Hotell, Grålum. I tillegg har hastesaker og pågående saker vært løpende behandlet via mail/tlf. I forbindelse med utbedringene av verandaene har styrets leder og teknisk ansvarlig deltatt i flere befaringer med takstmann og aktuelle personer fra ArcaNova. Begge har også deltatt i en ulike møter med takstmann, advokat og ArcaNova, samt deres advokat. Styrets leder har også deltatt i telefonmøter med takstmann og advokat.

Styrets overordnede mål er å forvalte borettslagets bygningsmasse og fellesarealer til beboernes beste med fokus på økonomisk forsvarlig drift, vedlikehold og investeringer. Det gjennomføres derfor jevnlig sjekk av vilkår på aktuelle tjenester for å forvisse oss om at de kontraktene vi har inngått er gunstige.

Styret har i året som har gått samarbeidet godt med løpende dialog.

Veranda-saken med ArcaNova har vedvart, og det vises til avtale av 27.april 2017 som sikrer delvis utbedring fra AN sin side ut mars 2020 knyttet til råte-/fuktskader på verandaer.

Ifbm AN sin utførelse av utbedringsarbeidene ble det funnet grunn til å undersøke bæring og innfesting nærmere. Dette berørte de fire blokkene ut mot elva. Basert på innhentede vurderinger fra ekstern ekspertise (rapport Multiconsult AS) er krav blitt rettet til AN med krav om utbedring. Etter forhandling i møte 11.mars 2019 er forlik inngått med AN, som gir borettslaget rett til å engasjere egen snekker som belaster AN med inntil kr.125 000 inkl.mva.

AN har på sin side innhentet uttalelse fra Pro-Consult AS som imøtegår Multiconsult AS sine vurderinger. Basert på den tiden som er gått siden verandaer ble oppført (2006-07) OG det forhold at bæring og innfesting nå forsterkes, konkluderer styret med at denne delen av saken anses løst.

Teknisk ansvarlig har for øvrig utført en rekke mindre reparasjoner / vedlikehold på tekniske installasjoner og fortløpende fulgt opp ulike henvendelser fra andelseiere. Befaringer av tekniske rom / anlegg er gjennomført på ukesbasis, samt med evt oppfølging overfor aktuelle leverandører ved behov.

Økonomi - årsregnskap

Årsregnskapet er utarbeidet på grunnlag av forutsetning om fortsatt drift.

Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling og resultat av lagets drift.

Resultatregnskapet viser et positivt årsresultat med kr.230 438 mot budsjettert kr.11.998.

Forklaringen er lavere faktiske kostnader enn budsjettert på flere poster, selv om avsetning til vedlikeholdsfond er økt til kr.300 000 ihht budsjettet, mot kr.182.148 for 2017.

Arbeidskapitalen er beregnet til kr.253 729 (likvide midler + kortsiktige fordringer – kortsiktig gjeld – vedlikeholdsfond). Denne vurderes tilfredsstillende, men styret anser det nødvendig å øke vedlikeholdsfondet fremover. Revidert budsjettet for 2019 innebærer således en økning i avsetning med kr.300 000 for 2018 og kr.475 000 for 2019.

Pr.31.12.18 utgjør vedlikeholdsfondet kr.579 274. For øvrig vises til årsregnskapet og note 2.

Styrets forslag til anvendelse av årets resultat

Styret foreslår at årets overskudd med kr.230 438 overføres til annen egenkapital.

Felleslån

Fra desember 2016 er hele felleslånet regulert gjennom låneavtale med DnB Boligkreditt AS. Lånet har vilkår flytende rente, 2,35% for 2018. Gjennom en avtale inngått mellom vår forretningsfører FRAM-Forvaltning AS og DnB, er renten redusert til 2,25% p.t. med virkning fra 1.april 2019. Det er dog signalisert fra Norges Bank at rentenivået vil være stigende fremover.

Styret har også på eget initiativ vært i dialog med DnB om mulighet for ytterligere bedre vilkår, og har mottatt tilbud på NIBOR 3 mnd løpende rente med tillegg av påslag 0,85. En slik prising vil erfaringsmessig kunne medføre økte svingninger i rentenivået, og styret har i lys av dette konkludert med at eksisterende lånevilkår er best egnet mht. forutsigbarhet.

Budsjett 2019 - økning i fellesutgiftene

Utkast til budsjett for 2019 er behandlet og justert av styret basert på forslag fra forretningsfører. Dette er regulert med følgende endringer ifht 2018 og vises i egen kolonne på resultatregnskapet for 2018;

	Endring
felleskostnader fra 1.januar 2019	17,82 %
kommunale avgifter fra 1.januar 2019	1,00 %
eiendomsskatt fra 1.januar 2019	0,25 %
forretningsførsel/revisjon fra 1.januar 2019	10,75 %
heis-kostnader fra 1.januar 2019	-25,00 %
vedlikeholdsfond fra 1.januar 2019	50,00 %
kabel-TV avgift fra 1.januar 2019	1,20 %
lånekostnader fra 1.januar 2019	9,60 %

Det vises til varsel til beboerne pr.1.desember 2018.

Rentenivået vil til enhver tid være av vesentlig betydning for størrelsen på felleskostnadene.

Opprinnelig budsjett for 2019 tar høyde for en rente 2,60%, mens renten pt. vil være 2,25%.

Styret foreslår å endre budsjettet fra 2.halvår med lavere rentekostnader samtidig med at vedlikeholdsfondet økes tilsvarende.

Det informeres om dette i etterkant av årsmøtet. Endringen innebærer i revidert budsjett for 2019 fra 2.halvår at lånekostnader reduseres med kr. 175.000 og avsetning til vedlikeholdsfond øker med kr. 175.000. Lånekostnadene reduseres da med 12,5% fra 1. juli 2019 og avsetning til vedlikehold øker med 116% i forhold til innbetalingen i dag.

De som har lån vil få en liten nedgang og de som ikke har lån vil få økning.

Endelig «fasit» vil medføre avregning, hvor innbetalte lånerenter fra andelseierne avregnes mot faktisk kostnad. For mye innbetalt blir refundert og for lite innbetalt blir etterfakturert.

Vedlikehold generelt

Fra 1.1.2018 er gressklipping og snømåking av fellesarealene ivaretatt av Gårdsservice AS etter at det ble uttrykt misnøye med Calluna. Arbeidet blir utført i henhold til kontrakt.

For øvrig kan følgende nevnes;

- Tettet igjen for duer (i 6-8 og 9-11)
- Delvis malt stolper som er byttet på verandaer. Mht resterende stolper som ikke er malt vil disse bli tatt hånd om i løpet av våren.
- Erstattet gjerde rundt glassiglo
- Oppfølging av verandasaken mht firemannsboligene.
- Skiftet sirkulasjonspumper til gulvvarme i to tekniske rom, samt nye styreenheter i to leiligheter. Heiskontroll utført uten anmerkninger.
- Utdelt filter til alle leiligheter
- Kontroll er utført av brannvarslingsanlegg ved Lyn Elektro. Avviksrapporter er fulgt opp, og vi venter på nye rapporter som dokumenterer at påpekte avvik er utbedret.
- Innhentet pris for å bringe lekeplasser i forskriftsmessig stand. Den ene sandkassen skal fjernes, og erstattes med nytt dekke. Lekeapparatene blir stående.
- Verandaene i firemannsboligene blir nå våren 2019 forsterket mht bæring og innfesting etter forskrifter, som følge av inngått avtale m AN.
- Mht maling har vi innhentet pris fra Malerfirma Hans Kjøstelsen AS. Totalprisen her er 2,5 mill eks.mva. Vi må innhente flere priser, og evt vurderer om jobben kan fordeles over tre år.
- Mht evt skader på mur mv må disse utredes og utbedre før malerjobb påbegynnes på aktuell blokk. Garasjeanlegg med porter og dører er planlagt utført på dugnad.
- Skadet barlind byttes våren 2019.

Forsikringsskader

Det har ikke vært innmeldt skader i 2018.

Renhold

Styret inngikk en kontrakt med Jan Thomsen fra 1.4.2017. Det er mottatt noen klager underveis, og også forslag om å nytte leverandør som følge av dette. Det kommuniseres i disse dager at oppsigelse vil bli levert dersom ikke renholdet bedres vesentlig med det første.

Brannøvelse

Fra 1.1.2016 er alle sameier /borettslag pålagt å avholde en årlig brannøvelse. Av forskjellige årsaker ble det dessverre ikke gjennomført brannøvelse i 2018, men dette vil prioriteres i 2.halvår 2019.

Filteravtale med System Air AS

Filteravtalen er videreført, og deles ut på generalforsamlingen 9.april 2019.

De som ikke selv er i stand til å skifte filter, må forespørre teknisk i styret om hjelp. Det er viktig at filterskifte foretas minst en gang i året. Andelseiere som ikke møter på generalforsamling og mottar filter, får filter levert i postkassa. Styret poengterer viktigheten av å bytte filter av hensyn til innemiljø og brannfare.

Styreportal

Hjemmesiden www.elvebredden1.no er i bruk. Her finnes kontaktinformasjon til styret, offentlige dokumenter som oppdaterte vedtekter og husordensregler.

I styreportalen kreves innlogging for å se dokumenter som ikke er tilgjengelig for almenheten. Styreportalen inneholder nå alle relevante opplysninger om borettslaget, f.eks. kontrakter, innkallinger til generalforsamlinger, protokoller og saker som er viktig i forhold til borettslagets historie. Dette vil være

til stor hjelp for fremtidige styrer. Dersom du trenger passord for innlogging kan man kontakte FRAM-Forvaltning AS som kan sende dette og endre under Min side når man er innlogget.

Godkjenning av nye andelseiere

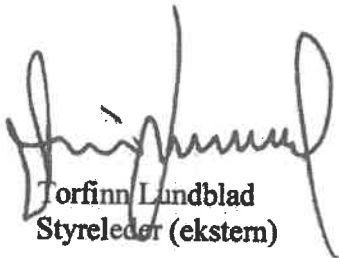
Styret har godkjent 6 nye andelseiere i borettslaget siden forrige ordinære generalforsamling. Styret ønsker alle nye beboere hjertelig velkomne til borettslaget og håper dere vil trives på Elvebredden!

Båttur

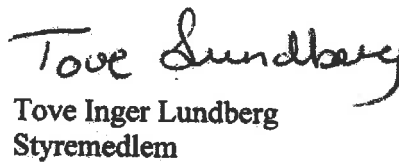
Den 2. september 2018 ble det arrangert båttur med MS Sagasund for beboere og venner. Beboere i Sameiet Huseby Gård ESS var også invitert. Styret ønsker at det skal gjøres en avstemming for om dette kan være en fast årlig tradisjon eller ikke for borettslaget, og evt i samarbeid med sameiet Huseby Gård.

Styret takker årsmøtet for den tilliten som vi har hatt gjennom året som har gått.

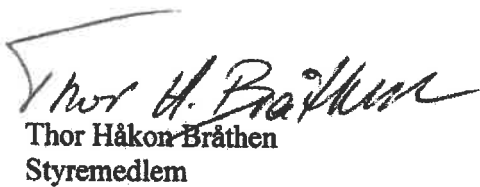
Sellebakk, 25.mars 2019



Torfinn Lundblad
Styreleder (ekstern)



Tove Inger Lundberg
Styremedlem



Thor Håkon Bråthen
Styremedlem



Inger Øby
Varamedlem

Borettslaget Elvebredden 1
Resultatregnskap 2018

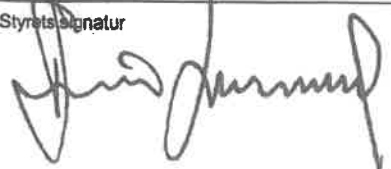
	Noter	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter:					
Felleskostnader	1	4 393 528	3 940 464	4 389 099	4 670 084
Lånekostnader/fellesgjeld	1	2 496 842	2 657 638	2 565 885	2 796 804
Andre inntekter		300		0	0
Sum inntekter		6 890 670	6 598 102	6 954 984	7 466 888
Kostnader					
Personalkostnader: AGA og bilgodtgj.		12 394	27 011	26 150	26 150
Styrehonorar		82 000	180 000	150 000	70 000
Styrehonorar eksternt styreleder		0	0	0	80 000
Juridisk rådgivning		22 480	79 645	100 000	150 000
Avsetning vedlikeholdsfond		300 000	182 148	300 000	300 000
Drift og Vedlikehold	6	387 335	357 467	410 000	515 000
Drift og vedlikehold heis		135 011	184 083	183 000	138 000
Fellesstrøm		113 258	76 636	80 000	110 000
Fjernvarme		901 249	797 276	900 000	975 000
TV-Avgifter		361 886	343 846	380 000	385 000
Kontingen		1 550	1 490	1 600	1 650
Forsikringer		134 534	119 081	132 195	165 341
Sikringsordning		39 935	39 935	45 000	45 000
Kommunale avgifter		618 556	609 904	645 000	651 750
Eiendomsskatt		384 076	374 708	395 000	395 000
Revisjonshonorar		9 500	9 500	9 500	9 500
Forretningsførerhonorar		123 000	123 000	123 000	137 200
Konsultenhonorar		114 412	0	0	0
Andre kostnader	7	422 657	504 781	500 000	510 000
Sum kostnader		4 163 833	4 010 513	4 380 445	4 664 591
Driftsresultat		2 726 837	2 587 589	2 574 538	2 802 297
Renteinntekter		444	936	1 000	1 000
Rentekostnader		-2 496 842	-2 658 068	-2 563 540	-2 796 308
Resultat av finansposter		-2 496 399	-2 657 132	-2 562 541	-2 795 308
Årsresultat		230 438	-69 543	11 998	6 990
Overføringer					
Overført annen egenkapital	2	230 438	-69 543		

Boretslaget Elvebredden 1
Balanse 2018

	Noter	2018	2017
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Bygninger	3	193 975 834	193 975 834
Anlegg for papir- og restavfall		419 182	419 182
Sum anleggsmidler		194 395 016	194 395 016
<u>Fordringer</u>			
Andre fordringer		0	91 074
Restanser felleskostnader		12 624	1 048
Forskuddsbetalt kostnader		133 607	105 008
Sum fordringer		146 131	197 130
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Kontantkasse		0	1 652
Bankinnskudd	2	1 310 355	687 014
Sum bankinnskudd og kontanter		1 310 355	688 666
Sum eiendeler		195 851 503	195 280 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital	2	410 000	410 000
Sum innskutt egenkapital		410 000	410 000
Annen egenkapital	2	685 536	455 088
Sum opptjent egenkapital		685 536	455 088
Sum egenkapital		1 095 536	865 088
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u>			
Avsetning vedlikeholdsfond	8	579 274	378 025
Sum avsetning fremtidige forpliktelser		579 274	378 025
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	4, 5	106 077 000	106 684 500
Individuell nedbetaling av fellesgjeld	1, 4	9 942 500	9 335 000
Borettsinnskudd	3, 5	77 546 334	77 546 334
Sum langsiktig gjeld		193 565 834	193 565 834
<u>Kortiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		62 037	81 509
Leverandørgjeld		392 843	313 170
Påløpne renter		13 659	13 737
Kortiktig gjeld - avregning IN		142 320	83 438
Sum kortiktig gjeld		610 859	471 855
Sum gjeld		194 755 967	194 415 714
Sum egenkapital og gjeld		195 851 503	195 280 812

Behandlet og godkjent av styret: 25. 03 2019

Styrets signatur

 Thor Bratthun Tove Lundberg

Borettslaget Elvebredden 1

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Eiendeler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for foregående år.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld vil bli klassifisert som langsiktig gjeld til eierne.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital

	2017	2018
Disponible midler pr. 01.01.	651 904	413 942
Endringer		
Innbetalt andelskapital		
Årets resultat	-69 543	230 438
Fradrag for benyttet vedlikeholdsfond i 2017	-350 567	-98 752
Avsetning til vedlikeholdsfond	182 148	300 000
Disponible midler pr. 31.12.	413 942	845 629
Annen egenkapital		
Andelskapital (82 andeler)	410 000	410 000
Egenkapital pr. 01.01.	934 641	865 098
Årets resultat	-69 543	230 438
Egenkapital pr. 31.12.	865 098	1 095 536
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikeholder	378 025	579 274

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 193.975.834,-.
Søppelanlegg anskaffet i 2015 for kr. 419.182,-
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	116 019 500
Innskudd fra beboerne	77 546 334
Andelskapital	410 000
Sum	193 975 834

Note nr. 4 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i DNB Bank ASA, opptatt i 2014

	2017	2018
Gjeld 1/1	108 612 000	106 684 500
IN	1 927 500	607 500
Avdrag	-	0
Gjeld 31/12	106 684 500	106 077 000

Lånets betingelser

Annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 30.04.2034.
Lånet er nedbetalt i 2059

Rente 31/12 2,35 % Boligkreditt

For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende,
forutsatt uendret rentesats.
Fra og med 29. august 2016 er hele lånet konvertert til boligkreditt.

Borettslaget har 82 andelseiere

Restgjeld pr. 31.12.2017 pr. andel

Andels nr.	Restgjeld:	Andels nr.	Restgjeld:
Andel 01	1 620 000	Andel 42	1 170 000
Andel 02	1 987 500	Andel 43	1 200 000
Andel 03	1 665 000	Andel 44	1 072 500
Andel 04	1 987 500	Andel 45	1 036 500
Andel 05	1 620 000	Andel 46	1 042 500
Andel 06	1 987 500	Andel 47	1 035 000
Andel 07	202 500 IN - 75 %	Andel 48	999 000
Andel 08	1 987 500	Andel 49	1 035 000
Andel 09	1 830 000	Andel 50	1 095 000
Andel 10	1 344 000	Andel 51	1 035 000
Andel 11	1 890 000	Andel 52	1 065 000
Andel 12	1 380 000	Andel 53	1 066 500
Andel 13	1 950 000	Andel 54	789 000
Andel 14	1 410 000	Andel 55	1 020 000
Andel 15	1 680 000	Andel 56	826 500
Andel 16	810 000	Andel 57	1 080 000
Andel 17	1 755 000	Andel 58	871 500
Andel 18	757 500	Andel 59	1 935 000
Andel 19	1 710 000	Andel 60	1 530 000
Andel 20	780 000	Andel 61	2 100 000
Andel 21	1 620 000	Andel 62	1 515 000
Andel 22	2 062 500	Andel 63	- IN - 100 %
Andel 23	1 837 500	Andel 64	1 620 000
Andel 24	1 987 500	Andel 65	1 155 000
Andel 25	1 665 000	Andel 66	810 000
Andel 26	2 242 500	Andel 67	1 095 000
Andel 27	- IN - 100 %	Andel 68	870 000
Andel 28	- IN - 100 %	Andel 69	1 155 000
Andel 29	840 000	Andel 70	930 000
Andel 30	1 020 000	Andel 71	2 025 000
Andel 31	1 410 000	Andel 72	1 500 000
Andel 32	750 000	Andel 73	2 190 000
Andel 33	960 000	Andel 74	1 725 000
Andel 34	1 440 000	Andel 75	2 370 000
Andel 35	790 000	Andel 76	775 000 IN - 58,67 %
Andel 36	990 000	Andel 77	1 290 000
Andel 37	1 500 000	Andel 78	1 320 000
Andel 38	1 150 000	Andel 79	1 365 000
Andel 39	1 179 000	Andel 80	1 395 000
Andel 40	- IN - 100 %	Andel 81	1 500 000
Andel 41	1 140 000	Andel 82	1 530 000

6 andelseier har hhv. delvis / helt valgt å innløse sin andel av fellesgjelden.

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtalen om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.

Ved innbetaling fra andelseierne ihht IN-ordningen, trer andelseieren inn i den sikkerhet banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart og skal ikke tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser, så er nedbetalt fellesgjeld ihht IN-ordning gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>106 684 500</u>	<u>106 077 000</u>
--------------------------------	--------------------	--------------------

Note nr. 5 - Pantstillelser

	2017	2018
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>193 565 834</u>	<u>193 565 834</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	193 975 834	193 975 834
Sum	<u>193 975 834</u>	<u>193 975 834</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>252 546 334</u>	<u>252 546 334</u>

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold

	2017	2018
Drift og vedlikehold bygning	70 537	135 249
Drift og vedlikehold utvendig	8 471	-
Drift og vedlikehold garasjer	2 782	-
Drift og vedlikehold brannsikring	43 889	48 041
Leasingavtale brannalarmmarnlegg og ladestasjon	120 921	122 373
Egenandel skade	10 000	-
Reparasjon og vedlikehold utstyr	100 868	81 673
Sum drift og vedlikehold	<u>357 467</u>	<u>387 335</u>

Note nr. 7 - Andre kostnader

	2017	2018
Renhold	174 946	207 375
Vaktmesteravtale	-	122 816
Drift og vedlikehold grøntanlegg	117 293	-
Strøing sesong 2016/2017	8 728	-
Maling av brygge	8 358	-
Leie av lokaler ifm. generalforsamling + servering	7 000	19 713
Leie av MS Sagasund	19 600	22 600
Styret.com - styreverktøy	2 747	3 670
Calluna, etterfakturert for 2014-2016	124 115	-
Andre kostnader	41 995	46 483
Sum andre kostnader	<u>504 781</u>	<u>422 657</u>

Note nr. 8 - Vedlikeholdsfond

	2017	2018
Vedlikeholdsfond pr. 01.01.	546 444	378 025
Bytte av styringssystem	-88 052	0
Kontroll og oppfølingsarb. - verandasak	-190 786	-98 752
Materiale ifm. utbedring av verander	-71 730	0
Avsetning til vedlikeholdsfon 2017	182 148	300 000
Sum vedlikeholdsfond	<u>378 025</u>	<u>579 274</u>



Til generalforsamlingen i Borettslaget Elvebredden

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Elvebredden s årsregnskap som viser et overskudd på kr 230 438. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

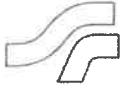
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Sarpsborg, 27. mars 2019
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Registrert revisor
(elektronisk signert)

Sak nr. 3

Godtgjørelser

- A) Styrehonoraret for 2018 settes til kr.150 000 ihht budsjettet, fordelt på kr.80.000 til ekstern styreleder og kr.70 000 til fordeling på øvrige styremedlemmer.
- B) Revisjonshonorar fastsettes ihht mottatt faktura basert på budsjetterte vilkår.

Sak nr. 4

Innkomne forslag – se vedlegg.

Styreforslag:

- A) Det ønskes avstemming om praksis med båttur i begynnelsen av september med MS Sagasund.
- B) Innbetalingene til vedlikeholdsfondet økes til kr 475.000 for 2019, samt med budsjettet lavere rente. se revidert budsjett
Begrunnelse: Økende vedlikeholdsbehov.

C) Borettslaget Elvebredden1 v/Torfinn Lundblad

Hei.

Undertegnede vil fremme følgende forslag til Generalforsamlingen Elvebredden
Borettslag 1: **Bytte av rengjøringsbyrå**

Årsak: Rengjøringsbyrået som brukes idag synes jeg ikke gjør en god nok jobb, slik at de kan fortsette videre. Da må de forholde seg til avtalen og vise at de kan gjøre en bedre jobb.

Enkelte ganger blir det bare feiet, og det rengjøres ikke hver fjortende dag, slik avtalen lyder.

Nå har det gått 7 uker siden de sist "vasket" i heisen. Samtlige heiser og heiserum kan vaskes hele vinteren selv om det er kuldegrader ute.

Sellebakk 19/02-2019

M:v.h.

Rolf Arne Johannessen

Bordhusveien 11 F E-mail: arnerolf@gmail.com

BUDSJETT FOR BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 1

Brl.

Konto tekst	2019	Endret av styret	2018
Inntekter			
Felleskostnader	2 648 175		2 247 588
Kommunale avgifter	653 628		647 155
Eiendomsskatt	397 227		396 236
Forr.førsel/revisjon	146 756		132 511
Heis	138 187		184 250
Vedlikeholdsfond	475 000		200 363
Kabel-TV	385 568		380 996
Lånekostnader	2 621 896		2 565 885
Sum inntekter	7 466 437	-	6 754 984
Kostnader			
Styre honorar	70 000		150 000
Styre honorar ekstern styreleder	80 000		0
Andre personalkostnader	26 150		26 150
Revisjonshonorar	9 500		9 500
Forretningsførsel	137 200		123 000
Kontingenter	1 650		1 600
Kabel-TV anlegg	385 000		380 000
Drift og vedlikehold heis	138 000		183 000
Drift og vedlikehold	515 000		410 000
Vedlikeholdsfond	475 000		200 000
Felles strøm	110 000		80 000
Fjernvarme	975 000		800 000
Forsikringspremie	165 341		132 195
Sikringsordning	45 000		45 000
Juridisk bistand / konsulent	150 000		100 000
Kommunale avgifter	651 750		645 000
Eiendomsskatt	395 000		395 000
Andre driftskostnader	510 000		500 000
Sum kostnader	4 839 591	-	4 180 445
Driftsresultat	2 626 846		2 574 539
Renteinntekter	1 000		1 000
Renter pantegjeld 106.077.000	2 621 548		2 563 540
Sum finanskostnader	-2 620 548		-2 562 540
Arsresultat	6 298		11 999

2,25 %

106 077 000,00

Budsjettet årsresultat 6 298 11 999

Anbefaler regulering av felleskostnader fra 1.januar 2019 17,82 %
 Anbefaler regulering av kommunale avgifter fra 1.januar 2019 1,00 %
 Anbefaler regulering av eiendomsskatt fra 1.januar 2019 0,25 %
 Anbefaler regulering av forretningsførsel/revisjon fra 1.januar 2019 10,75 %
 Anbefaler regulering av heis-kostnader fra 1.januar 2019 -25,00 %
 Anbefaler regulering av vedlikeholdsfond fra 1.januar 2019 50,00 %
 Anbefaler regulering av kabel-TV avgift fra 1.januar 2019 1,20 %
 Anbefaler regulering av lånekostnader fra 1.januar 2019 9,60 %

Attestasjon, _____ den _____

for styret i Borettslaget Elvebredden 1

for FRAM Forvaltning AS

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Valkomiteens innstilling til nye medlemmer:

Styremedlem	Leif Andersen	velges for 2 år
-------------	---------------	-----------------

Varamedlem	Elin Rustad	velges for 1 år
------------	-------------	-----------------

Valgkomite	1)	Jan Erik Audsen	gjenvalg
------------	----	-----------------	----------

2)	Eivor Andersen	gjenvalg
----	----------------	----------

3)		Ingen kandidat
----	--	----------------

Fullmakt

I henhold til § 7-3 i Lov om borettslag er det anledning til å stemme ved fullmakt. Ingen kan imidlertid stemme med mer enn 1 fullmakt.

Jeg gir herved

Navn: _____

fullmakt til å avgi stemme for meg på generalforsamlingen i

Borettslaget Elvebredden I som skal avholdes tirsdag 9. april 2019.

Med hilsen

Dato: _____

Andelseier: _____