



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 341
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 371 810	8 866 673
Sum inntekter		9 371 810	8 866 673
Kostnader			
Lønnskostnad		296 040	314 058
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		489 034	481 427
Annen driftskostnad		4 698 241	7 259 220
Sum kostnader		5 483 316	8 054 704
Driftsresultat		3 888 494	811 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 751	95 777
Sum finansinntekter		87 751	95 777
Annen finanskostnad		2 700 041	1 529 974
Sum finanskostnader		2 700 041	1 529 974
Netto finans		-2 612 290	-1 434 197
Resultat før skattekostnad		1 276 204	-622 228
Årsresultat		1 276 204	-622 228
Totalresultat		1 276 204	-622 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 276 204	-622 228
Sum overføringer og disponeringer		1 276 204	-622 228



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 239 768	73 252 417
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 147 609	16 613 818
Sum varige driftsmidler		89 387 377	89 866 235
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		173 060	142 019
Sum finansielle anleggsmidler		173 060	142 019
Sum anleggsmidler		89 560 437	90 008 254
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 497	104 806
Sum fordringer		72 497	104 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 948	874 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 948	874 230
Sum omløpsmidler		1 565 445	979 036
SUM EIENDELER		91 125 881	90 987 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 693 464	3 417 260
Sum opptjent egenkapital		4 693 464	3 417 260
Sum egenkapital		4 705 264	3 429 060
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 480 076	58 957 281
Øvrig langsiktig gjeld		28 482 078	28 467 123
Sum annen langsiktig gjeld		85 962 154	87 424 404
Sum langsiktig gjeld		85 962 154	87 424 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		390 513	12 276
Leverandørgjeld		56 219	109 819
Skyldige offentlige avgifter		5 034	5 034
Annen kortsiktig gjeld		6 698	6 698
Sum kortsiktig gjeld		458 464	133 826
Sum gjeld		86 420 617	87 558 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 125 881	90 987 290



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483168

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 773 341
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 371 810	8 866 673
Sum inntekter		9 371 810	8 866 673
Kostnader			
Lønnskostnad		296 040	314 058
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		489 034	481 427
Annen driftskostnad		4 698 241	7 259 220
Sum kostnader		5 483 316	8 054 704
Driftsresultat		3 888 494	811 969
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 751	95 777
Sum finansinntekter		87 751	95 777
Annen finanskostnad		2 700 041	1 529 974
Sum finanskostnader		2 700 041	1 529 974
Netto finans		-2 612 290	-1 434 197
Resultat før skattekostnad		1 276 204	-622 228
Årsresultat		1 276 204	-622 228
Totalresultat		1 276 204	-622 228
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 276 204	-622 228
Sum overføringer og disponeringer		1 276 204	-622 228



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 239 768	73 252 417
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 147 609	16 613 818
Sum varige driftsmidler		89 387 377	89 866 235
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		173 060	142 019
Sum finansielle anleggsmidler		173 060	142 019
Sum anleggsmidler		89 560 437	90 008 254
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 497	104 806
Sum fordringer		72 497	104 806
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 948	874 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 948	874 230
Sum omløpsmidler		1 565 445	979 036
SUM EIENDELER		91 125 881	90 987 290
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800



Sum innskutt egenkapital	11 800	11 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 693 464	3 417 260
Sum opptjent egenkapital	4 693 464	3 417 260
Sum egenkapital	4 705 264	3 429 060
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	57 480 076	58 957 281
Øvrig langsiktig gjeld	28 482 078	28 467 123
Sum annen langsiktig gjeld	85 962 154	87 424 404
Sum langsiktig gjeld	85 962 154	87 424 404
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	390 513	12 276
Leverandørgjeld	56 219	109 819
Skyldige offentlige avgifter	5 034	5 034
Annen kortsiktig gjeld	6 698	6 698
Sum kortsiktig gjeld	458 464	133 826
Sum gjeld	86 420 617	87 558 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	91 125 881	90 987 290



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 531

Ellingsrudflaten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ellingsrudflaten 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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Grendehuset, Munkebekken 99.

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. Andre honorarer
8. Endring av vedtektene
9. Endring av Husordensreglene
10. Forslag til vedtak om brannslukkere
11. Forslag til vedtak om dekning av kostnader for retting av skjevt gulv
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomitee
15. Valg av miljøutvalg
16. Sameiet Ellingsrud Grendehus

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellingsrudflaten 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Margaretha van der Wal foreslås som møteleder

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 Håkon Villanger Fiskeseth foreslått. En eier til å signere velges på årsmøtet.



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. 0351 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets oppgave er å sørge for god drift av borettslaget. Dette betyr at de på vegne av beboerne må ta godt vare på store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. At dette arbeidet blir utført på en god måte har stor betydning for beboerne.

Forslag til vedtak
Styrets honorar settes til kr. 200.000



Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår at honorar til valgkomiteen og miljøutvalget settes til kr. 20.000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen og miljøutvalget settes til kr. 20.000

Sak 8

Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har hatt ansvaret for flere store vedlikeholdsarbeider de siste årene.

I forbindelse med arbeidene har styret oppdaget at vedtektene til borettslaget ikke er gode nok rundt ansvaret for kostnader knyttet til fjerning av plattinger, boder, gjerdet mm som hver enkelt andelshaver har satt opp på fellesarealet som de disponere rundt huset. Dette har gitt borettslaget nokså store ekstrakostnader i forbindelse med arbeid som måtte utføres.

Det samme gjelder ansvaret for utbygging, hvor det lå et generalforsamlingsvedtak fra mange år tilbake, som ikke er godt nok i dag.

Vi har derfor bedt en advokat i Obos om å se på vedtektene slik at de blir i tråd med den opprinnelige intensjonen da vedtaket ble gjort på en tidligere generalforsamling.

Forslag til endringene gjelder vedtektenes punkter:

4-3 Bygningsmessige arbeider

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider – underpunkt (3)

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning foreta utbygging av boligen i tråd med tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.02.1995. Andelshaver må signere kontrakt med borettslaget før arbeidet kan starte. Ferdigattest fra Plan og Bygg må oversendes styret når byggearbeidet er fullført. Utbygging av boligen utover det som står i tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.02.1995 er ikke tillatt.



Tilføyelse punkt (3) Ved salg plikter andelseier å opplyse om at andelen innehar utbygging/tilbygg, som den til enhver tid gjeldende eier står ansvarlig for, ref. punkt 5-3 (5).

Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider – underpunkt (4)

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning foreta ombygging av opprinnelig utebod ved inngangspartiet til boareal. Ved ombygging av opprinnelig utebod kan andelseier søke styret om bygging av ny utebod.

Endret punkt (4) En andelseier kan med styrets godkjenning foreta ombygging av opprinnelig utebod ved inngangspartiet til boareal. Andelshaver må signere kontrakt med borettslaget før arbeidet kan starte. Ferdigattest fra Plan og Bygg må oversendes styret når byggearbeidet er fullført.

Ved salg plikter andelseier å opplyse om at andelen innehar utbygging/tilbygg, som den til enhver tid gjeldende eier står ansvarlig for, ref. punkt 5-3 (5).

Ved ombygging av opprinnelig utebod kan andelseier søke styret om bygging av ny utebod.

Vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider – underpunkt (5)

(5) Når bygget er ferdig innlemmes økt boareal i eksisterende bygningsmasse og borettslaget overtar ansvaret for det ytre vedlikehold. Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie. Regulering av husleie etter fullført utbygging påvirkes av normal drift og normalt vedlikehold.

Endret punkt (5) Når bygget er ferdig, innlemmes det økte boarealet i eksisterende bygningsmasse. For det økte boarealet vil det tilkomme et tillegg til felleskostnadene. Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret etter at ferdigattest foreligger. Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie. Regulering av husleie etter fullført utbygging påvirkes av normal drift og normalt vedlikehold.

Vedtektenes punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt - underpunkt (1)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskiftning av inngangsdøren til boligen.

Byggverk/installasjoner som f.eks. boder, terrasser og gjerder som andelseier har oppført på fellesareal er å anse som andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og må fjernes om borettslaget må gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid på arealet.

Siste avsnitt endres til: Byggverk/installasjoner som andelseier har oppført på fellesareal, som f.eks. boder, terrasser/plattinger og gjerder, tilhører andelseiers vedlikeholdsansvar. Hvis borettslaget skal gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid på arealet, må byggverket/installasjonene fjernes for andelseiers kostnad. Re-montering må søkes om til styret og skjer også for andelseiers kostnad.

Vedtektenes punkt 5-3 Utbedringsansvar og erstatning - Nytt underpunkt 5

(5) Dersom det viser seg at utbygging/tilbygg er beheftet med feil eller mangler som forelå eller tilkom under oppføringen eller kan spores tilbake til oppføringen, hefter den til enhver tid gjeldende andelseier for de skader som feilen eller mangelen medfører.



Forslag til vedtak 1

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider – underpunkt (3) til: En andelseier kan med styrets godkjenning foreta utbygging av boligen i tråd med tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.02.1995. Andelshaver må signere kontrakt med borettslaget før arbeidet kan starte. Ferdigattest fra Plan og Bygg må oversendes styret når byggearbeidet er fullført. Utbygging av boligen utover det som står i tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.02.1995 er ikke tillatt. Ved salg plikter andelseier å opplyse om at andelen innehar utbygging/tilbygg, som den til enhver tid gjeldende eier står ansvarlig for, ref. punkt 5-3 (5).

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider – underpunkt (4) til: En andelseier kan med styrets godkjenning foreta ombygging av opprinnelig utebod ved inngangspartiet til boareal. Andelshaver må signere kontrakt med borettslaget før arbeidet kan starte. Ferdigattest fra Plan og Bygg må oversendes styret når byggearbeidet er fullført. Ved salg plikter andelseier å opplyse om at andelen innehar utbygging/tilbygg, som den til enhver tid gjeldende eier står ansvarlig for, ref. punkt 5-3 (5). Ved ombygging av opprinnelig utebod kan andelseier søke styret om bygging av ny utebod

Forslag til vedtak 3

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 4-3 Bygningsmessige arbeider – underpunkt (5) til: Når bygget er ferdig, innlemmes det økte boarealet i eksisterende bygningsmasse. For det økte boarealet vil det tilkomme et tillegg til felleskostnadene. Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret etter at ferdigattest foreligger. Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie. Regulering av husleie etter fullført utbygging påvirkes av normal drift og normalt vedlikehold.

Forslag til vedtak 4

Styret foreslår endring av vedtektenes punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt – underpunkt (1) til: Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskiftning av inngangsdøren til boligen. Byggverk/installasjoner som andelseier har oppført på fellesareal, som f.eks. boder, terrasser/plattinger og gjerder, tilhører andelseiers vedlikeholdsansvar. Hvis borettslaget skal gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid på arealet, må byggverket/installasjonene fjernes for andelseiers kostnad. Re-montering må søkes om til styret og skjer også for andelseiers kostnad.

Forslag til vedtak 5

Styret foreslår endring vedtektenes punkt 5-3 Utbedringsansvar og erstatning – Nytt underpunkt (5) Dersom det viser seg at utbygging/tilbygg er beheftet med feil eller mangler som forelå eller tilkom under oppføringen eller kan spores tilbake til oppføringen, hefter den til enhver tid gjeldende andelseier for de skader som feilen eller mangelen medfører.

Vedlegg

2. Vedtekter.pdf



Sak 9

Endring av Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vårt borettslag har få parkeringsplasser. Derfor må parkeringsplassene prioriteres til personbiler.

Forslag til endringen gjelder husordensreglers punkt 16:

KJØRING AV BIL / MOTORKJØRETØYER INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Kjøring av bil og andre motorkjøretøyer på stikkveiene til husene er bare tillatt i spesielle tilfeller, og da maksimalt i 15 km/t. Overtredelse vil bli påtalt. Biler, motorsykler og mopeder skal ikke parkeres på stikkveier.

Det er ikke tillatt å langtidsparkere campingvogner, tilhengere, båter, store lastebiler etc. på borettslagets område. Det er forbudt å parkere uregistrerte biler på borettslagets område uten etter avtale med styret. En eventuell tillatelse skal ligge synlig i vinduet på bilen.

Siste avsnitt endres til: Det er ikke tillatt å parkere mer enn ett døgn på borettslagets område for campingvogner, bobiler, tilhengere, båter etc. Det er forbudt å parkere lastebiler på borettslagets område. Det er forbudt å parkere uregistrerte biler på borettslagets område.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at Husordensregler punkt 16 endres slik: KJØRING AV BIL / MOTORKJØRETØYER INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE Kjøring av bil og andre motorkjøretøyer på stikkveiene til husene er bare tillatt i spesielle tilfeller, og da maksimalt i 15 km/t. Overtredelse vil bli påtalt. Biler, motorsykler og mopeder skal ikke parkeres på stikkveier. Det er ikke tillatt å parkere mer enn ett døgn på borettslagets område for campingvogner, bobiler, tilhengere, båter etc. Det er forbudt å parkere lastebiler på borettslagets område. Det er forbudt å parkere uregistrerte biler på borettslagets område.

Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

Sak 10

Forslag til vedtak om brannslukkere

Forslag fremmet av:
Evy Bjørnsen - Munkebekken 237

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da jeg og familien flyttet til Munkebekken i fjor, fant vi ut til vår store overraskelse at det kun var ett brannslukkingsapparat i boligen.



Forslag til vedtak:

Alle boliger skal ha minst to brannslukkingsapparat og minst ett brannslukkingsapparat i hver etasje, som er mer enn minimumskravet i Forskrift om brannforebygging, men helt etter anbefalingene til Norsk brannvern. Det vil si at de fleste trenger tre brannslukkere da mange av boligene er over tre etasjer. Styret kartlegger behovet for å supplere med flere brannslukkere og kjøper inn brannslukkere til alle enhetene i borettslaget.

Styrets innstilling

Borettslaget kjøpte og installerte tre røykvarslere og en brannslukker i hver leilighet i 2018. Arbeidet ble utført av et sertifisert firma og ble dermed gjort i tråd med regelverket. Brannslukkeren skal etter råd fra firmaet stå på foreldrenes soverom, slik at den er lett tilgjengelig om det skulle oppstå brann om natten. Utstyret kontrolleres etter avtale med If Sikkerhetsbutikk.

Styret er enig i at det kunne vært en god løsning med flere brannslukkingsapparater, men mener dette bør kunne sikres av hver enkelt andelseier utfra antall personer som bor i boligen. Borettslaget har pr. i dag dessverre ikke økonomi til innkjøp og vedlikehold av flere brannslukkere. Styret avviser derfor forslaget.

Forslag til vedtak

Alle boliger skal ha minst to brannslukkingsapparat og minst ett brannslukkingsapparat i hver etasje, som er mer enn minimumskravet i Forskrift om brannforebygging, men helt etter anbefalingene til Norsk brannvern. Det vil si at de fleste trenger tre brannslukkere da mange av boligene er over tre etasjer. Styret kartlegger behovet for å supplere med flere brannslukkere og kjøper inn brannslukkere til alle enhetene i borettslaget.

Sak 11

Forslag til vedtak om dekning av kostnader for retting av skjevt gulv

Forslag fremmet av:

Stian Andberg – Munkebekken 217

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stort sig i bærende bjelkelag

Bakgrunn:

I forkant av legging av nytt gulv i boligen i Munkebekken 217 er det observert store sig i det bærende bjelkelaget. Dette gjelder i hele 2. etasje stue/kjøkken i D hus. Det ble innhentet en skaderapport fra takstmann og den konkluderer med at årsaken til problemet i det bærende bjelkelaget er at det er manglende bærestyrke og at bjelkelaget får nødvendig store sig der de ikke er understøttet med veggene i 1. etasje. Bjelkelaget hadde seget ned 3,8 cm.

Etter samtaler med flere naboer i D husene, opplever de det samme problem som meg og hvor også parkett har sprekt opp på grunn av stort sig i bjelkelaget. Andelseiere har ikke mulighet til å legge nytt gulvbelegg på uten å iverksette en større prosess ved å flytsparkle hele stuen og kjøkkenet.

Hensikten med vedtekter er at eiendommene opprettholder sin funksjonsdyktige og sikkerhetsmessige forsvarlige stand slik at verdien opprettholdes.



Ved salg av bolig vil skjeve gulv bli registrert i tilstandsrapport og føre til et betydelig økonomisk tap for andelseieren, enten ved salg etter klage i etterkant.

Boligens tak, vinduer og bærende konstruksjon, bærende bjelkelag m.m. er fellesareal og skal inngå i felleskapet.

Når andelseiere opplever store sig i bærende bjelkelag og kan dokumentere manglede bærestyrke i form av skaderapport eller andre sakkyndige rapporter må dette være grunnlag for reparasjon/utbedring i henhold til vedtektene punkt 5-2 borettslagets vedlikeholdsplikt punkt 3. ../reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.../

Vedlikehold skal dermed iverksettes av borettslaget.

Styrets behandling:

Saken ble tatt opp for styret allerede i oktober 2020 og de har fraskrevet seg ansvaret for at det er behov for reparasjon og at noe sig må kunne forventes. Når parkett sprekker opp og når man måler opptil 4 cm nedbøyning i bjelkelaget er dette veldig mye. Dette er ikke noe man kan forvente i noen boliger. Jeg tilbød min bolig til disposisjon for styre til å utføre de nødvendige undersøkelser som måtte til, men dette ble ikke utført.

Styret godtok ikke skaderapporten fra takstmann, med begrunnelse at takstmann ikke har grunnlag for sine konklusjoner. Takstmannen har 40 års erfaring og gjorde grundige undersøkelser av gulvet og stivheten til bjelkelaget.

For å i det hele tatt kunne begynne med å legge nytt gulv måtte større tiltak iverksettes. Løsningen ble å flytsparkle hele etasjen som anbefalt i skaderapport. Dette er en vedlikeholdskostnad for at bjelkelaget har manglede styrke. Dette kostet 34.938 kroner.

Innstilling til vedtak:

1. Andelseier for bolig med adresse Munkebekken 217 får utbetalt sitt utlegg på kr. 34.938,-
2. Borettslaget dekker tilsvarende utbedring i de øvrige D-hus, når andelseierne skal legge nytt gulv i sin bolig.

Konsekvenser av vedtaket:

Umiddelbart innebærer vedtaket kun en økonomisk utgift på kr. 34.938,-.

Dersom punkt 2 i innstillingen til vedtak også blir vedtatt, vil det innebære en tilsvarende økonomisk utgift for hver av boligene i D-husene. Men disse utgiftene blir fordelt ut over flere år, ettersom tiltak tas når den enkelte andelseier skal skifte gulv i sin bolig. For D- husene vil det trolig gjelde 1-2 stykker i året.

Hvis dette problemet også skulle vil vise seg i de andre husene så vil det gjelde mindre arealer da disse har flere soverom i 2. etasje samt bad.

Vedlagte skaderapport kan gjøres gjeldene for samtlige D-hus da disse er identiske.

Dette må sees på en løpende vedlikeholdskostnad og trolig ikke genere en stor kostnad for borettslaget da det ikke er normalt å bytte gulv ofte.

Vedtaket vil innebære en besparing for borettslaget i forhold til at borettslaget slipper utgifter til nye gulv, ettersom tiltak ikke gjøres før den enkelte andelseier skal bytte gulv og dermed tar utgiftene til nytt gulv selv.

Vedlikeholdet må begrenses til flytsparkel for å oppnå planhet på bjelkelag og ikke støp for montering av varmekabel o.l.

Vedtaket vil sikre at eiendommen opprettholder sin funksjonsdyktige og sikkerhetsmessige forsvarlige stand slik at verdien opprettholdes, og i tråd med vedtektene.



Styrets innstilling

Eier av Munkebekken 217 varslet styret om skjevhet av stuegulv i forbindelse med dreneringsarbeidet og mente da at årsaken var dreneringsarbeidet.

Borettslaget fikk fagfolk til å sjekke bærebjelken mellom første og andre etasje i huset, og denne ble rapportert å være helt i vater.

Styret og fagfolk har flere ganger vært og sett på stuegulvet i MB 217 og det er enighet om at gulvet var skjevt. Men alle styremedlemmene og fagfolkene, som har sett gulvet før avretting, er enige om at det ikke fantes skader på det gamle parkettgulvet som lå der, slik det nevnes bakgrunnen for forslaget.

I en leilighet som er 35 år gammel, som har blitt pusset opp gjentatte ganger og har fått satt inn peis, vil det kunne oppstå skjevheter i gulvet etter mange års bruk. Siden årsaken ikke er husets bærebjelke, mener styret dette ikke er borettslagets ansvar.

Rapporten fra Odd Kjell Skjørli sier følgende om gulvet:

«I stuen virker det som det er en langsgående rygg med store sig i bærende bjelker på sidene. Det er nemlig ingen rygg, det er helt rett her. MEN det er stor seg ut fra denne mot yttervegg øst og mot kjøkken vest. Grunnen til dette er vegger i underetasjen mellom gang/sov som støtter opp bjelkelaget og hindrer sig. Likeså er vegger vaskerom/bad støtte for bjelkelag stuen mot nord og bakside. Bjelkelag er en del av bærende konstruksjoner sammen med yttervegger og innvendige bærevegger og limtre/søyler»

Fagfolk styret har kontaktet om rapporten sier at dette er påstander det ikke er hold i og mener rapporten ikke er seriøs siden Skjørli kun har sett og målt gulvet, men ikke har sett bjelkelaget under.

I bakgrunnen for forslaget melder eier av MB 217: «årsaken til problemet i det bærende bjelkelaget er at det er manglende bærestyrke». Da anser styret det som merkelig at eier av MB 217 etter denne rapporten, likevel har valgt å legge mange kilo med sparkelmasse på gulvet for å avrette det før nytt gulvbelegg ble lagt.

Etter å ha brukt 30 millioner kroner til dreneringsarbeid og reparasjoner inne i 17 leiligheter, burde det ikke være tvil om at borettslaget tar ansvar når det oppdages skader som etter vedtektene må ordnes opp i av borettslaget.

Men ikke alle skadene i våre leiligheter er borettslagets ansvar og da må andelseier ta kostnaden selv.

Styret innstiller på at forslaget avvises i sin helhet.

Forslag til vedtak 1

Andelseier for bolig med adresse Munkebekken 217 får utbetalt sitt utlegg på kr. 34.938,-

Forslag til vedtak 2

Borettslaget dekker tilsvarende utbedring i de øvrige D-hus, når andelseierne skal legge nytt gulv i sin bolig.

Vedlegg

4. Faktura Bjørn Furuheim.pdf

5. Takstmann og byggmester Odd Kjell Skjørli skaderapport datert 01.06.23.pdf



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Margaretha van der Wal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John-Robert Kristoffersen
- Magnus Nymo Kjelland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Helen Jenssen
- Rune Arnesen

Vedlegg

1. Valgbrev 2024 Ellingsrudflaten Brl..pdf

Sak 13

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:

- Margaretha van der Wal

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kurt Åge Hanssen



Sak 14

Valg av valgkomitee

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av 3 valgkomitemedlemmer som velges for 1 år.

Følgende stiller til valg:

- * Anne Grete Orlien
- * Kari Skaug Fredrikson
- * Anne Liv Sandvik

Forslag til vedtak

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år foreslås Anne Grete Orlien, Kari Skaug Fredrikson og Anne Liv Sandvik.

Sak 15

Valg av miljøutvalg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av representant(er) i miljøutvalget for 1 år.

Følgende stiller til valg :

- * Cate-Helen Andersen
- * John Williams
- * Bente Valstad
- * Stine Kristensen

Forslag til vedtak

Som representant(er) i miljøutvalget for 1 år foreslås Cate-Helen Andersen, John Williams, Bente Valstad og Stine Kristensen.

Sak 16

Sameiet Ellingsrud Grendehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Vararepresentant for styret i sameiet Ellingsrud Grendehus velges for 1 år.

Forslag til vedtak

Som vararepresentant for ett år ble Margaretha van der Wal foreslått.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167
Nestleder	Kurt Åge Hanssen	Munkebekken 384
Styremedlem	Rune Arnesen	Munkebekken 221
Styremedlem	John-Robert Kristoffersen	Munkebekken 296
Styremedlem	Tommy Amundstad Monge	Munkebekken 322
Varamedlem	Heidi Helen Jenssen	Munkebekken 338
Varamedlem	Magnus Nymo Kjelland	Munkebekken 197

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Margaretha Van Der Wal Munkebekken 167

Varadelegert

Kurt Åge Hanssen Munkebekken 384

Valgkomiteen

Isabell Aamot	Munkebekken 366
Kari Skaug Fredrikson	Munkebekken 261
Anne Grete Orlien	Munkebekken 161

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ellingsrudflaten Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Ellingsrudflaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773341, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

109 54 55

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1987.

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.

Ellingsrudflaten Borettslag har en ansatt vaktmester Kurt Åge Hansen, 5 timer hver uke. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2024.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudflaten Borettslag.

Lån

Ellingsrudflaten Borettslag har 4 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 % fra 1.1.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudflaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudflaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 4. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 341, KUNDENR. 531

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	845 210	2 867 609	845 210	1 106 981
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 276 204	-622 228	1 464 400	1 231 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 489 034	481 427	154 000	154 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -22 825	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17 -1 477 205	-1 880 965	-1 666 000	-1 382 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 437	-633	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	261 771	-2 022 400	-47 600	3 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 106 981	845 209	797 610	1 110 781
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 565 445	979 036		
Kortsiktig gjeld	-458 464	-133 827		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 106 981	845 209		



ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 341, KUNDENR. 531

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 978 623	8 598 432	8 802 000	9 517 000
Ladeinntekter EL-bil		329 237	224 712	200 000	250 000
Andre inntekter	3	63 950	43 529	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 371 810	8 866 673	9 052 000	9 817 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-76 041	-94 058	-104 000	-100 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-489 034	-481 427	-154 000	-154 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 000	-12 000	-12 600
Andre honorarer		-19 999	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-158 060	-151 690	-159 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-38 465	-8 089	-6 000	-25 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-1 065 045	-4 011 971	-900 000	-1 000 000
Forsikringer		-749 135	-662 544	-750 000	-820 000
Kommunale avgifter	9	-1 669 622	-1 166 564	-1 586 000	-1 810 000
Energi/fyring		-181 590	-237 232	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 262	-741 060	-590 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-310 837	-246 469	-250 000	-322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 483 316	-8 054 704	-5 004 600	-5 265 200
DRIFTSRESULTAT		3 888 494	811 969	4 047 400	4 551 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 751	95 777	75 000	80 000
Finanskostnader	12	-2 700 041	-1 529 974	-2 658 000	-3 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 612 290	-1 434 197	-2 583 000	-3 320 000
ÅRSRESULTAT		1 276 204	-622 228	1 464 400	1 231 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 276 204	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-622 228		



ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 773 341, KUNDENR. 531

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	71 091 906	71 091 906
Tomt		1 764 094	1 764 094
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	383 768	396 417
Andre varige driftsmidler	14	16 147 609	16 613 818
Langsiktige fordringer	15	173 060	142 019
SUM ANLEGGSMIDLER		89 560 437	90 008 254
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	72 497	104 806
Driftskonto OBOS-banken		1 130 493	788 884
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 845	2 845
Sparekonto OBOS-banken		359 610	82 502
SUM OMLØPSMIDLER		1 565 445	979 036
SUM EIENDELER		91 125 881	90 987 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		4 693 464	3 417 260
SUM EGENKAPITAL		4 705 264	3 429 060
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	57 480 076	58 957 281
Borettsinnskudd	18	27 944 200	27 944 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	154 110	126 506
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	383 768	396 417
SUM LANGSIKTIG GJELD		85 962 154	87 424 404
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 219	109 819
Skyldige offentlige avgifter	20	5 034	5 034
Påløpte renter		275 160	12 276
Påløpte avdrag		115 353	0
Annen kortsiktig gjeld	21	6 698	6 698
SUM KORTSIKTIG GJELD		458 464	133 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 125 881	90 987 290



Pantstillelse	22	96 307 200	96 307 200
Garantiansvar	23	1 056 988	1 091 828

Oslo, 20.03.2024
Styret i Ellingsrudflaten Borettslag

Margaretha Van Der Wal /s/ Rune Arnesen /s/ John-Robert Kristoffersen /s/

Tommy Amundstad Monge /s/ Kurt Åge Hanssen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

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

Felleskostnader	7 926 188
Garasjeleie	787 800
Leietillegg for påbygg	154 735
Eiendomsskatt	117 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 986 423

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 978 623

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	11 200
Miljøfond	23 000
Salg av vindu	8 500
Takstige	21 250
SUM ANDRE INNTEKTER	63 950

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 838
Påløpte feriepenger	-6 698
Arbeidsgiveravgift	-36 582
Refusjon sykepenger	14 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-76 041

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 969
Tilleggstjenester, OBOS	-2 496
SUM KONSULENTHONORAR	-38 465

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

Drift/vedlikehold bygninger	-596 110
Drift/vedlikehold VVS	-299 280
Drift/vedlikehold elektro	-1 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 005
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-42 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 041
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 575
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 749
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-1 234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 065 045

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-117 850
Vann- og avløpsavgift	-976 477
Feieavgift	-10 965
Renovasjonsavgift	-564 330
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 669 622

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 901
Driftsmateriell	-948
Snørydding	-222 300
Andre fremmede tjenester	-2 007
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-542
Porto	-134
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 492
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 327
Kontingenter	-5 900
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-14 932
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-310 837

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 304
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 969
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 478
SUM FINANSINNTEKTER	87 751

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-589 331
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-585 810
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 300 993
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-223 907
SUM FINANSKOSTNADER	-2 700 041

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1987	71 091 906
SUM BYGNINGER	71 091 906

Tomten ble kjøpt i 1987. Gnr.109/bnr.54 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Tilgang 2018	132 117	
Avskrevet tidligere	-94 365	
Avskrevet i år	-18 873	18 879
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	16 362 054	
Avskrevet tidligere	-327 242	
Avskrevet i år	-327 241	15 707 571
Hagemøbler		
Tilgang 2023	22 825	
Avskrevet i år	-7 608	15 217
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	59 750	
Tilgang 2019	69 000	
Avskrevet tidligere	-128 749	1
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	1 353 125	
Avskrevet tidligere	-811 872	
Avskrevet i år	-135 312	405 941
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 147 609
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-489 034

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring utbygging	14 880
Miljøbankkonto	158 180
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	173 060

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ellingsrud Grendehus	72 497
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 497

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 981 637	
Nedbetalt i år	624 346	
		-12 394 017

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 500 000	
Nedbetalt tidligere	748 430	
Nedbetalt i år	243 789	
		-12 507 781

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 674 674	
Nedbetalt i år	524 812	
		-27 800 514

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	137 978	
Nedbetalt i år	84 258	
		-4 777 764

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-57 480 076****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-27 944 200
SUM BORETTINNSKUDD	-27 944 200

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

Avsetning bomiljøtiltak	-154 110
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-154 110

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 845
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 189
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 034

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 698
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 698

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 944 200
Pantelån	57 480 076
Påløpte avdrag	115 353
TOTALT	85 539 629

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	71 091 906
Tomt	1 764 094
TOTALT	72 856 000

NOTE: 23**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 36,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i grendehuset, og utgjør kr 1 056 988.

Selskapets andel i grendehuset vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten

"andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet, under posten

"drift og vedlikehold". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Orientering om borettslagets drift

Styret

Styret i borettslaget er på vegne av beboerne ansvarlig for store økonomisk verdier som bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør kravene som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret har i perioden hatt 12 styremøter. Både styre- og varamedlemmer har blitt innkalt til styremøtene og begge varamedlemmene har vært til stede på mange av styremøtene. Styret har brukt det meste av sin tid og kompetanse til å sikre godt vedlikehold og god drift av borettslaget. Økonomien til borettslaget er vanskelig, det gjør at styret tar stilling til økonomien før hver oppgave som utføres.

Økonomi

Borettslagets økonomi er vanskelig. Det ble tatt opp lån til store planlagte arbeider som vindusskifte og bygging av nye garasjer. Nødvendig rehabiliteringsarbeid etter dreneringsskader i og rundt D-husene gjorde det nødvendig med nye lån. Malerarbeidet ga større kostnader enn planlagt siden det måtte byttes mye panel på en del av husene. Dette ga behov for et tilleggs lån.

Borettslaget har pr. idag følgende lån:

Låneopptak	Formål	Beløp	Beløp 01.01.2024	Siste avdrag
2017	Vindusbytte	Kr.16 000 000	Kr. 12 345 000	30.11.2037
2020	Garasjer	Kr.13 500 000	Kr. 12 492 000	30.03.2050
2019 - 2021	Dreneringsarbeid	Kr.30 000 000	Kr. 27 765 000	30.09.2050
2021	Malerarbeid	Kr. 5 000 000	Kr. 4 770 000	30.10.2051
Totalt		Kr. 64 500 000	Kr. 47 372 000	

Styret måtte øke felleskostnadene med 7 prosent fra januar 2024. Dette fordi lånekostnadene og mange av driftskostnadene til borettslaget øker.

Felleskostnadene for garasjen ble økt fra kr 650 til 750 i måneden på grunn av økte rentekostnader

Vedlikeholdsarbeid

På grunn av borettslagets svake økonomi, begrenser styret vedlikeholdsarbeidet til det som absolutt er nødvendig.

- Garasjene nederst i Ellingsrudflaten vest har slitt med vanninntrengning de siste par årene. Firmaet BGG gjorde en del tiltak i 2022 og var der på nytt våren 2023 for å tette veggene og reparere fem av gulvene. Dette var reklamasjonsarbeid uten kostnader for borettslaget.
- Det ble gjort noe asfaltarbeid rundt to kummer i borettslaget.
- Malerfirmaet gjorde noe restarbeid og fulgte opp noen klager. Dette ga ingen kostnader for borettslaget.

- Bærebjelken på loftet i Munkebekken 171 måtte byttes siden bjelken hadde råte et stykke innover i huset.

Dette var en nokså stor jobb hvor taket måtte støttes opp mens bjelken ble bytta. Kostnad kr. 117.000.

- I juni ble det avdekket en lekkasje i et vannrør som lå under MB 324-326. Det hadde rent vann ut i gangveien en stund uten at vi skjønnte hvor det kom fra. Da flere beboere varslet om sus i rørene tok vi kontakt med rørlegger for å følge opp dette. Han bestilte «lytter» som avdekket at det var et rør som lakk under inngangspartiet til 324-326. Det ble utført en stor jobb med graving ute ved 326 og åpning av gulv i entreen både i MB 324 og MB 326. De totale kostnadene kom opp i kr. 575.000. Det er ikke avklart enda hvor mye forsikringen dekker av dette.

- Styret avdekket i forbindelse med radonmålingene at det var en del leiligheter som manglet lufteluker.

Lufting er viktig for å holde radonverdiene nede. 17 leiligheter fikk satt inn totalt 30 lufteluker.

- Da flere beboere fikk varsel fra feier om mangler ved tilgang til taket (takstige – sklisikring), sjekket styret dette i hele borettslaget. 19 hus hadde mangler på grunn av utbygging eller oppsatt tak over inngangsdøren. Jobben som måtte gjøres med dette ble belastet den enkelte eier.

I tillegg reparerte blikkenslager en del nedløp som lakk og noen skorsteiner med lekkasje.

- Da MB 197-199 varslet om at inngangspartiet sank, viste det seg at det var hele resten av huset som hadde sunket. Etter en del undersøkelser ble det avklart at huset må løftes og stabiliseres. En stor jobb som vil bety at beboerne må flytte ut for en periode på 4 måneder. Løfting og stabilisering vil koste kr. 1.250.000. Det må utføres et omfattende gravearbeid både rundt huset og inne i huset for å lage rom til å sprøyte inn stabiliseringsmasse innunder huset. Etter stabiliseringen må skader som oppstår inne i huset repareres, i tillegg må uteområdet stilles tilbake. Det er vanskelig å vite hva dette arbeidet vil koste, men vi anslår at kostnadene til dette arbeidet kan komme opp i 5 millioner kroner. Både MB 197 og MB 199 er bygd ut i tråd med borettslagets tegninger og utbyggene må løftes sammen med resten av huset.

Dessverre er det oppdaget en tilsvarende skade ved MB 257-259. Også her er huset skjevt og må rettes opp og stabiliseres. Det vil gi noe lavere kostnader, siden dette huset kun er bygd ut på en side.

- Styret har fulgt opp vannproblemene langs Gamle Strømsvei og ved Munkebekken 243 med Bymiljøetaten Oslo Kommune. Ved mye regn har det rent mye vann inn i hagene til flere hus langs Gamle Strømsvei. Munkebekken 243 fikk deler av hagen ødelagt fordi vannkummen høyere opp i bakken ovenfor huset ikke fungerer lenger. Bymiljøetaten har lovt å se på vannføringen langs Gamle Strømsvei sommeren 2024. Styret har foreløpig ikke fått svar om en løsning på problemene ved Munkebekken 243.

Drift av borettslaget

Fibernet

Borettslagene Munkebekken, Ellingsrudflaten og Ellingsrudjordet har en fellesavtale med Obos OpenNet om fibernet. Fra og med september 2023 har beboerne selv kunnet velge hvilken TV-operatør man ønsker.

Obos OpenNet har pr. i dag avtale med TV-operatørene RiksTV, Allente og Strim.

Har dere problemer med nettet så finnes det råd og veiledning på www.obosopennet.no.

Hjelper ikke det kan dere kontakte service@opennet.no eller pr. telefon 210 16 150.

Garasjer / ladesystem for elbiler

Borettslaget har avtale med Defa/Cloudcharge og Riverty (tidligere Arvato) om driften av elbillader-anlegget. Defa/Cloudcharge drifter det tekniske rundt laderne – Riverty sender ut fakturaer for strømforbruket.

Defa har dessverre ikke lagt til rette for variable strømpriser enda. Dette betyr at styret må følge med på strømpriser og sette ladeprisen i tråd med disse. Styret har brukt en god del tid på å følge opp avtalen med Defa, og fått informasjon om at systemet er under oppgradering.



Skaffer du deg elbil – husk på følgende:

- Ny lader skal bestilles hos borettslaget – dette er viktig for ikke å ødelegge lademuligheten for andre.

Elektriker kommer ganske fort og installerer.

- Når du begynner å bruke laderen er det viktig å sende epost til styret, for å sikre at strømmen som brukes blir fakturert. Da slipper du en stor oppsamla faktura.

- Om du slutter å bruke laderen må du også melde fra. Dette for å slippe månedsavgiften til drift av anlegget.

Regnskap garasjedriften 2023	2023	2023	2022	2022
	Inntekter	Kostnader	Inntekter	Kostnader
Innkrevde felleskostnader	787 800		787 800	
Innbetalt for strømforbruk	220 681		173 810	
Forsikring		-13 702		-12 081
Strømkostnader		-141 174		-195 497
Drift / Vedlikehold				-36 360
Sum	1 008 481	-154 876	961 610	-243 938
Driftsresultat	853 605		717 672	
Lånekostnader (renter og gebyr)	-582 125		-329 899	
Lånekostnader (avdrag)	-241 919		-330 332	



Resultat	29 561		57 441	
	382	Saldo	324	
Saldo 01.01.2023	360	01.01.2022	919	
Resultat	29 561		57 441	
		Saldo		
Saldo 31.12.2023	411 921	31.12.2022	382 360	

Garasjenes låne- og driftskostnader deles mellom de andelshavere som eier garasje. Innbetaling for strømforbruk skal dekke den delen av strømkostnadene som brukes til lading av elbiler. I tillegg kommer strømkostnader til belysning på garasjene. Regnskapstall for 2023 viser at det ble innbetalt kr. 79 507 for mye i strømkostnader av de som lader bilen sin i garasjen. Det meste av dette veier opp mot tidligere år, da det ble innbetalt noe for lite. Garasjeanlegget fikk også tilbakebetalt kr. 23 000 på tidligere strømfakturaer uten at det ble spesifisert hva det gjaldt. Det er vanskelig å treffe med riktig strømkostnad i garasjeanlegget når strømkostnadene varierer mye gjennom året. De ekstra innbetalte midlene blir en del av garasjeregnskapet videre og vi skal jobbe for å legge strømprisen noe lavere det kommende året. Service av garasjen ble gjennomført i mars 2024

Vinduer/dører

Slik skal vinduer og dører vedlikeholdes:

Renhold utvendig/innvendig – Vask med vann og mild såpe.

Kontroller alle bevegelige deler 1-2 ganger pr. år. Hengsler, vridere og andre bevegelige deler smøres ved behov. Til smøring kan dere bruke vaselin eller tilsvarende.

Det er viktig å si fra til styret om dere oppdager feil ved vinduene eller dørene, slik at feilene kan rettes snarest mulig og det ikke blir ødelagt noe.

For å ha et godt innemiljø er det viktig å ha luftelukene åpne, også om vinteren.

Utearealer

Lekeplasser

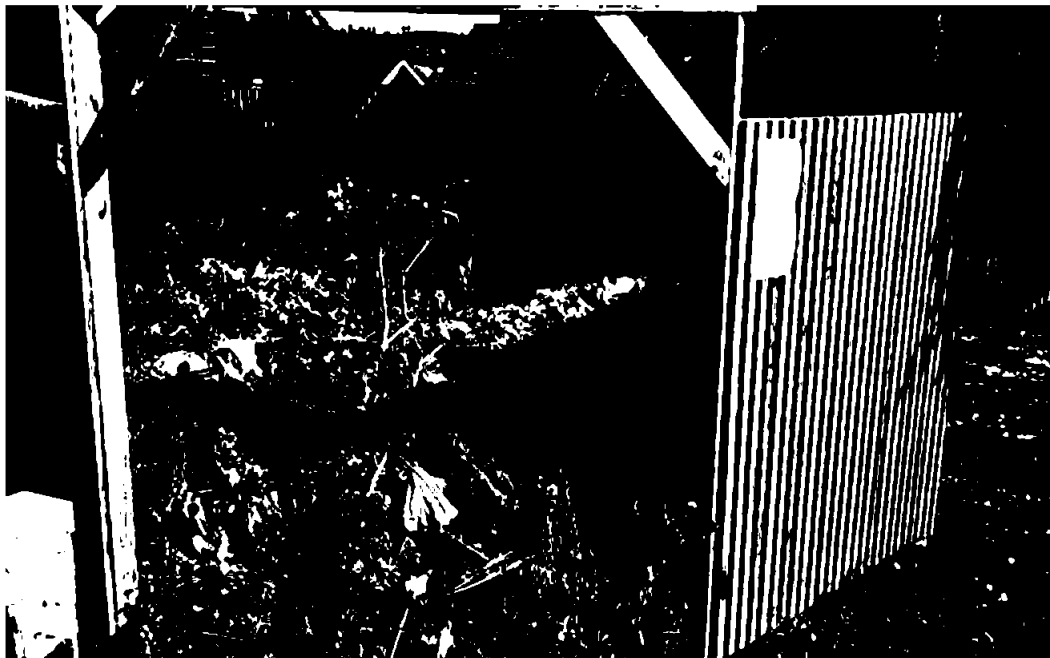
Borettslaget har fire lekeplasser.

I Ellingsrudflaten Vest ligger Firkanten ved Munkebekken 298 - 322 og Trekanten ved Munkebekken 332–338 / 364-374. I den østlige delen av borettslaget ligger Østkanten mellom Munkebekken 183/187/229/231 og 249 og Kvadraten ved Munkebekken 177/179. Lekeplassene har vært flittig brukt og er dermed en fin møteplass for både barn og voksne.

Det er veldig fint at mange av dere som bor rundt lekeplassene tar et ansvar i forhold til riktig bruk av lekene, tildekking av sandkassene og rydding av søppel.

Lekeplassene har hatt sin årlige kontroll og feil og mangler som ble påpekt er utbedret.

Det ble satt opp en ny lekebil på Østkanten lekeplass våren 2023 takket være miljømidler fra Obos.



Hageavfall / Kompostbinge

Det er viktig at alt hageavfall legges i kompostbingen som står i bakken mellom Munkebekken 402 og 404. Avfallet må legges så langt som mulig innover, slik at det blir plass til mest mulig avfall. Når kompostbingen er full blir hageavfallet levert til kompostering, slik at dette er en miljøvennlig løsning. Kompostbingen ble bygd sammen med Østmarka Boligsameie og driftskostnadene deles mellom borettslaget og boligsameiet.

Gangveier og porter

Det er viktig at det kjøres minst mulig på gangveiene i borettslaget. Gangveiene er mye brukt som lekeplass for barna.

Parkering på gangveiene er ikke tillatt!

Må du kjøre bil inn i borettslaget, kjør veldig forsiktig og i gangfart.

Mellom Munkebekken 179 og 181 er porten låst om sommeren. Dette for å skape et trygt lekemiljø for barna som bruker Kvadraten og Østkanten lekeplass. Låsen er universal, slik at brann- og sykebiler kan åpne bommen.

Ladestasjoner elbiler

Ladestasjonene ute er fortsatt i bruk av en god del bileiere. På dagtid skal plassene kun brukes av biler under lading. Mellom kl. 21 og kl.08 kan det parkeres andre biler på to av plassene om de ikke er i bruk.

Prisen for lading er en god del høyere her enn i garasjene. Dette fordi borettslaget har ansvaret for vedlikeholdet av ladestasjonene.

Parkeringsplasser

Det er viktig at alle som har garasje, bruker den til parkering. Det er for få parkeringsplasser til alt vi eier av biler, derfor er det viktig å overholde husordensreglene rundt dette. Styret foreslår å endre husordensregler rundt parkering slik at campingvogner, bobiler, tilhengere, båter etc. kun kan parkere ett døgn på borettslagets område og det blir forbudt å parkere lastebiler og uregistrerte biler.

Søppel

Borettslaget har søppelcontainere på fire steder.

I Ellingsrud Øst ved flaggstanga og ved lekeplass Øst. I Ellingsrud Vest på nedre parkeringsplass og ved garasjene nedenfor Munkebekken 410. Er containerne fulle, gå til neste søppelplass.

IKKE SETT SØPLA UTENFOR CONTAINERNE. LA OSS HOLDE BORETTSLAGET RENT OG RYDDIG.

Papp kan kastes i papircontaineren, men må deles opp. Dytter du store pappesker ned i, tetter innløpet seg og ingen andre som kommer etter deg får kastet papir.

Søppelanleggets containere blir rengjort en gang i året.

På grunn av mye snø sist vinter rant det en del vann i avfallsbrønnene og disse måtte tømmes for vann to ganger. Rådet fra Strømberg AS, firmaet som vedlikeholder anlegget, bør platene rundt anlegget løftes noe, siden asfalten rundt er før høyt en del steder og vannet renner inn på grunn av det.

Asfaltering/fartsdumper

Det vil være behov for asfaltering flere steder i borettslaget de kommende årene.

Det er lagt både midlertidige og faste fartsdumper flere steder på gangveiene i både Ellingsrudflaten Øst og Vest. De midlertidige dumpene vil erstattes med asfaltdumper når gangveiene får ny asfalt.

Snørydding

Vinteren 2023/24 har borettslaget hatt avtale med Boma Entreprenør AS om snørydding og strøing.

Måkingen og strøingen har vært veldig bra denne vinteren. Dette på tross av pluss og minusgrader, snø og regn om hverandre. Klager på måking sendes til styret.

Hovedvannrør

Både i 2016 og 2017 opplevde borettslaget at et hovedvannrør i bakken sprakk. Det er viktig at vedvarende sus i vannrørene varsles til styret slik at vi kan reparere eventuelle skader før de blir veldig store.

Helse Miljø og Sikkerhet

Brannsikkerhet

Alle hus har fått satt opp tre seriekoblede røykvarslere, fått utlevert brannslukkeutstyr og fått opplæring i bruken av dette. Utstyret kontrolleres hvert femte år, kontrollen omfatter også røykvarslerne, som byttes etter 10 år. **Det er viktig at feil ved utstyret meldes til styret snarest.**

Håndslukkerne ble kontrollert av If-sikkerhetsbutikk Avdeling Borettslag.

Om du ikke fikk kontrollert håndslukkeren, har du pr. i dag ikke godkjent slukkemiddel.

Det kan i ytterste konsekvens få innvirkning på forsikring ved en eventuell brann.

Ønsker du å få kontrollert borettslagets håndslukker nå kan det gjøres hos If-sikkerhetsbutikk, Sofiemyrveien 14, 1412 Sofiemyr.

Elektrisk

Borettslagets styre anbefaler at alle boenheter som fortsatt har gamle sikringsskap oppgraderer sikringsskapet til dagens standard. Kostnadene vil måtte tas av hver enkelt eier.

Bruker du en del skjøteledninger, kan dette være brannfarlig. Da er det viktig å få satt opp noen ekstra stikkontakter av elektriker.

Radonmåling

Det ble målt radon i 1. og 2. etasje i nesten alle leilighetene i borettslaget fra januar til april 2022. 111 av 118 leiligheter fikk målt, og resultatet var veldig bra. Kun 14 av leilighetene hadde litt for høye verdier. Ved nærmere kontroll av noen av leilighetene påpekte rådgiver fra Radonmannen at for dårlig lufting var årsaken til for høye verdier.

Vannskader

Det forekommer en del vannskader i vårt borettslag. Det medfører mye arbeid for de som rammes, men også kostnader for borettslaget i form av forsikringsoppgjør som øker forsikringspremien.

Styret har vedtatt følgende retningslinjer for å unngå vannskader:

- Våtrom - Oppussing skal gjøres av fagfolk med "Våtromssertifikat"- det skal legges rør i rør-system.
- Utstyr som bruker vann har følgende anbefalte brukstider:
 - * Varmtvannsbeholder 20 år
 - * Vaskemaskin – Oppvaskmaskin - Kjøleskap med vanntilførsel 10 år
- I rom uten sluk må det legges lekkasjesikring (vannstopper) ved bytte av utstyr og ved oppussing.
- Sluk i gulv - Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.
- Utekran - Utekran må stenges før frosten setter inn.
- Sørg for at alle i huset vet hvor hovedkranen er og hvordan den stenges.

Hovedkran må skrues opp og igjen et par ganger i året.

Ved lekkasjer på utstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, vil borettslaget ikke dekke egenandelen på kr. 12.000. Vær oppmerksom på at forsikringen i utgangspunktet ikke påtar seg noe ansvar for skader som skyldes forsømt vedlikehold.

Borettslaget har inngått avtale med firmaet Moderne VVS når det gjelder rørleggerarbeid. Har du behov for rørlegger på grunn av en lekkasje kan disse varsles på telefon 92 22 05 60 eller 92 42 52 48

Forsikring

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82984939.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig. Ved skade må andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig.

Forsikringsskader meldes til OBOS på telefon 22868398 eller epost: forsikring@obos.no

Egenandel er kr. 12.000. Borettslaget vil kunne dekke egenandelen etter styrevedtak.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Utbygging/Endringer ute/bygging av bod

- All utbygging av boarealet og alle utvendige endringer på husene må det søkes om til styret.

Andelseier må selv undersøke om endringen trenger godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten. Utbygging av boenhetene er regulert gjennom byggetegninger som må kjøpes av borettslaget. Utbygging må utføres av entreprenør med sentral godkjenning.

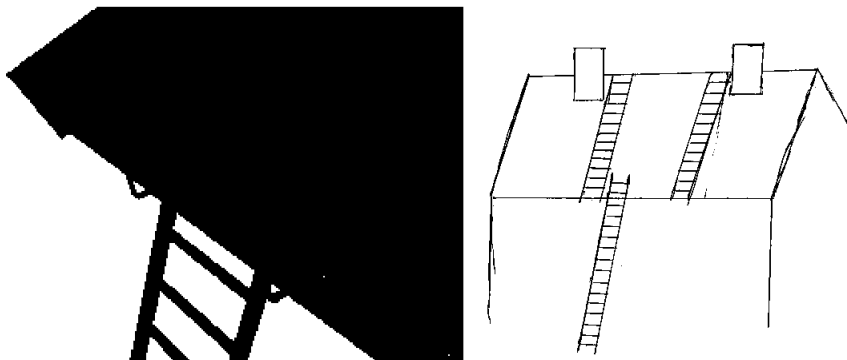
Når bygget er ferdig innlemmes økt boarealet i eksisterende bygningsmasse, og borettslaget overtar ansvaret for det ytre vedlikehold. For det økte boarealet vil det komme et tillegg til felleskostnadene. **Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at**

ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie, det vil si normal drift og normalt vedlikehold.

- Fjerning av innvendig pipe til vedovn er ikke tillatt. Det er regulert i byggetekniske forskrifter at våre hus skal ha mulighet til alternativ oppvarming og derfor skorstein.
- Borettslaget har utsatt planen for en felles søknad om godkjenning av oppsatte boder hos Plan og Bygg. Dette krever involvering av arkitekt og blir dermed en nokså kostbar prosess, noe det ikke finnes økonomi for i dag. Oppsetting av ny bod må søkes til styret og må følge de tidligere oppsatte bodene i utforming og beliggenhet der det er mulig.

Krav til adkomst til tak

Borettslaget er ansvarlig for å sikre adkomst til og på takene for feier. Har boligen du bor i fått utført endringer på fasaden, f.eks utbygging, tak over inngangsdøren, så er ikke adkomsten til taket riktig lenger og dette må utbedres. Kostnaden må dekkes av eier av boligen, siden dette ikke er vanlig vedlikehold.



Miljøutvalget/felles arrangementer

Borettslaget har et aktivt og erfarent miljøutvalg. Det har vært fire formelle styremøter i utvalget. Vi har dessuten kontakt gjennom epost og messenger og snakker sammen underveis.

Alle beboere anbefales å abonnere på Facebooksiden vår, hvor det fortløpende legges ut nyttig informasjon om arrangementer og andre ting som berører borettslaget vårt:

<https://www.facebook.com/groups/miljoutvalget>

Minner om at Miljøutvalget har en sykkelløype rundt Trekanten. De 10 hindrene i Trygg trafikks opplegg til sykkelnappen er tegnet med rødt. Her kan både barn og voksne trene på sykkel- og trafikkregler. Er det gode ideer, har vi mer maling til å tegne på asfalt også andre steder i borettslaget.

Følgende aktiviteter er gjennomført i regi av Miljøutvalget i 2023:

- Vårdugnad 2. mai og komprimatorbil 3.mai
- Dugnad: Montering av ny sittebenk på Will West plassen 17. juni
- Dugnad: Beising på Østkanten lekeplass 19. juni
- Fruktrærkomité: Miljøutvalget og beboere som hadde meldt seg hadde planleggingsmøte 1. august. Utplanting er blitt utsatt pga. tidlig frost. Fruktrærnes kjøpes inn med miljømidler fra Obos.
- Sommerfest i Grendehuset 19. august
- Dugnad: Male opp sykkelløypa, paradiset og leker 3. september

- Høstdugnad 14. oktober og komprimatorbil 16. oktober
- Julegrantenning med hest og vogn 2. desember. Julenissen kom og delte ut godteposer



Vaktmester

Borettslaget har vaktmester 5 timer i uka. Vaktmesterens oppgaver er snømåking på steder hvor brøytefirmaet ikke kommer til og foran søppelanleggene slik at de kan bli tømt uten problemer, strøing av gangveier, gressklipping av fellesområder, tømning av søppelkasser i borettslaget.

Borettslaget

Ellingsrudflaten Borettslag består av 59 tomannsboliger - 118 leiligheter. I Ellingsrud Øst ligger Munkebekken 149 til 267 – 60 leiligheter. I Ellingsrud Vest ligger Munkebekken 296 til 410 – 58 leiligheter. Borettslaget sto ferdig i 1987.

Femti tomannsboliger kalles for A- eller C-hus. Disse husene har stue og kjøkken i første etasje og soverom, toalett og bad i annen etasje. I tredje etasje er det loft. Standard boareal er på 106 kvm.

Ni tomannsboliger kalles for D-hus. Disse er bygd med underetasjen delvis under bakken. Husene har veranda på forsiden. I første etasje er det soverom, toalett, bad og bod (av mange omgjort til vaskerom). I annen etasje er det stue, kjøkken og soverom. I tredje etasje er det loft. Standard boareal er på 127 kvm.

Beboermøter

Styret inviterte til beboermøte om TV valg den 18.april. Det ble gitt en orientering om styrets forslag om å si opp borettslagets avtale med RiksTV. En representant fra Obos OpenNet orienterte og svarte på spørsmål.

På beboermøte 22.august var det mulig å bestille TV-leverandør. Representanter fra Obos OpenNet, RiksTV og Allente var til stede

Vibbo / Nettside / epostlister

Styret anbefaler alle om å logge seg inn på Vibbo. Dette er informasjonssiden til borettslaget. Her ligger det mye nyttig informasjon om borettslaget: vedtekter og husordensregler, forsikring, utbygging og mye annet. Informasjon til beboerne fra både styret og miljøutvalget sendes ut gjennom Vibbo. Kun to boenheter kan ikke ta imot digitale meldinger, disse får fortsatt papirpost.

Husk å melde fra om du endrer epost-adresse

Vibbo: vibbo.no/ellingsrudflaten

Styrets e-post adresse: ellingsrudflaten@styrerrommet.no

Om Solcellepanel

Det er flere beboere som har bedt styret om å vurdere innstallering av solcellepaneler på takene våre. Utfra dagens strømpriser vil det kunne redusere strømkostnadene til både borettslaget og den enkelte eier.

Enny er et selskap laget av Hafslund og Obos for å gjøre solenergi tilgjengelig for folk flest. Enny sier følgende om å installere solcellepaneler:

- Solcelleanlegget vil levere strøm i 30-40 år
- Et mellomstort borettslag vil kunne redusere strømkostnadene med 150.000 til 200.000 pr. år
- I de fleste tilfeller får man nedbetalt investeringen i løpet av 10 år
- Før man monterer opp solceller, må man gjøre en vurdering av takets tilstand. Dersom taket er gammelt, vil det være fornuftig å rehabilitere taket i samme operasjon som man monterer solceller. Dette fordi man da har stillaser, kraner etc. tilgjengelig for begge operasjoner.
- Flere kommuner tilbyr støtteordninger. Enova har en støtteordning for forbedring av energitilstand.
- Det er mulig for beboere å bruke strømmen som produseres av borettslaget

Siden borettslaget har gamle tak, vil innstallering av solcellepaneler også kreve rehabilitering av tak og det vil gi vesentlig høyere kostnader enn det borettslaget har mulighet til å dekke pr. dag.

Grendehuset

Grendehuset brukes til møter og andre tilstelninger om kvelden og i helgene.

Det er Ellingsrudflaten borettslag ved Heidi Helen Jenssen som har hatt ledervervet for Grendehuset i 2023. Styret i Grendehuset har representanter fra alle tre borettslag i Munkebekken.

Grendehusets styre ønsker et levende miljø rundt grendehuset med masse aktiviteter, der er det viktig å få involvert miljøutvalgene i hvert borettslag.

Grendehuset skal fra august 2024 igjen leies ut til en barnehage. Dette gir gode inntekter til driften og planlagt oppussing.

Det ble dessverre ingen skøytebane ved Grendehuset vinteren 2023/24. Dette fordi Munkebekken- og Ellingsrudjordet borettslag fortsatt ikke var helt ferdige med byggevirksomheten og trengte plassen til parkering og som byggeplass.

Ellingsrud Velforening

Borettslaget er medlem i Ellingsrud Velforening. Velforeningen har over tusen medlemmer, deriblant de fleste borettslagene på Ellingsrud. De er aktive i forhold til overordna spørsmål som gjelder Ellingsrud.



Planer 2024 – 2025 – borettslagets økonomi kan gjøre at noen av planene må utsettes.

2024 – Kartlegge rørsystemet og merking av kummene med stoppekran ved alle husene

2024 - Kontroll av det eldste elektriske anlegget til borettslaget

2024 – Vedlikehold/rengjøring av borettslagsskilter

2024/25 - Asfaltering av gang og kjøreveier der dette er nødvendig

2025 - Kartlegging drens-systemet

2025 - Kontroll av bunn- og uttrekksledninger (kloakkrør)

2025 - Sjekke gjennomføringer i tak og isolering av sanitær-lufting

2025 – rehabilitering av pipene hvis behov

2025 – Vurdere etterisolering grunnmur

Vedlikeholdsarbeid utført de siste årene

2017 – Fornying av fire lekeplasser

2017 – Nytt nedgravd søppelanlegg

2017 – Gatelys oppdatert til led armaturer, seks nye gatelys og tre strømkontakter til juletrebelysning

2017 /2018 – Vindusbytte til Magnor vinduer

2018 – Asfaltert gangveien rundt trekanten lekeplass

2018 – Asfaltert nedre parkering i Ellingsrudflaten vest og veien opp til garasjene

2018 – Satt opp tre seriekoblede røykvarslere og én brannslukker i hver leilighet.

2018 – 2022 – Maling av husene og bytte av ødelagt panel, feste brannstigen. Takvask og impregnering, bytte av ødelagte takstein, reparasjon av takrenner og nedløp, maling av piper.

2019 – Beskjæring / fjerning av store trær samt noe nyplanting

2019 – Satt opp fire elbilladere ved flaggstanga

2019 – 2021 – Dreneringsarbeid rundt alle D-husene. Sanering av fuktskader inne i 17 av 18 leiligheter.

2020 – Bygging av 101 nye garasjer med elektrisk anlegg tilrettelagt for elbillading

2020 – Ny trapp fra garasjene ned til firkanten

2021 - Vedlikeholdsspyling av avløpsrør og rens av ventilasjonsrør

2021 – Ny kompostbinge i samarbeid med Østmarka Boligsameie

2022 – Radonmåling i alle leiligheter

2023 – Innsetting av lufteluker der de manglet

2023 – Oppgradering av tilkomst til taket etter beskjed fra feier

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82984939. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Vedtekter

for Ellingsrudflaten Borettslag org nr 948773341.
vedtatt på generalforsamling den
09.5 2006
19.5 2010
29.5.2013
30.5.2017
23.8.2017
28.2.2019
25.5.2021
19.5.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ellingsrudflaten Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.

Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.



(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.



Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.



Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.



(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan søke styrets godkjenning for å gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med det til enhver tid gjeldende lovverk, forskrifter og reguleringsplaner, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning foreta utbygging av boligen i tråd med tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinærgeneralforsamling 01.02.1995. Andelshaver må signere kontrakt med borettslaget før arbeidet kan starte. Ferdigattest fra Plan og Bygg må oversendes styret når byggearbeidet er fullført. Utbygging av boligen utover det som står i tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.02.1995 er ikke tillatt.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning foreta ombygging av opprinnelig utebod ved inngangspartiet til boareal. Ved ombygging av opprinnelig utebod kan andelseier søke styret om bygging av ny utebod.

(5) Når bygget er ferdig innlemmes økt boareal i eksisterende bygningsmasse og borettslaget overtar ansvaret for det ytre vedlikehold. Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie. Regulering av husleie etter fullført utbygging påvirkes av normal drift og normalt vedlikehold.



5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskiftning av inngangsdøren til boligen.

Byggverk/installasjoner som f.eks boder, terrasser og gjerder som andelseier har oppført på fellesareal er å anse som andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og må fjernes om borettslaget må gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid på arealet.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).



6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Garasjer

(1) En andelseier kan kun eie en garasje. Ellingsrudflaten borettslag kan i fellesskap eie det antall garasjer generalforsamlingen i borettslaget bestemmer.

(2) Garasjedriften belastes kun de andelshavere som eier en garasje. Fellesutgiftene for garasjene belastes månedlig og skal dekke lånekostnader, forsikring, eiendomsskatt og løpende vedlikehold. De månedlige kostnader reguleres av styret.

(3) Forsikring dekker bare den fysiske garasjen og tegnes av borettslagets styre

(4) Hver garasjeeier betaler elektrisitetsutgifter etter eget forbruk. Lading av elbil skal skje gjennom elbillader som er godkjent av styret. Skader som oppstår etter lading av elbil uten godkjent elbillader kan gi erstatningsansvar



(5) Garasjene skal brukes til parkering av bil med tilbehør. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til annet utstyr som gjør at bilen må stå ute.

(6) Garasjene skal til enhver tid være låst. Økonomisk ansvar ved brudd på ovennevnte tilfalles den som ikke har låst garasjen.

(7) Andelseiere uten bil er forpliktet til å leie ut eller selge garasjen de disponerer.

(8) Framleie av garasje kan kun skje med styrets samtykke. Styret skal prioritere etter hvem som lengst har søkt om å leie garasje. Framleien skjer i henhold til gjeldende kontrakt for framleie. Kontrakten reguleres av borettslaget

(9) Ved salg av leilighet følger primært garasjen leiligheten.

(10) Salg av garasje skal godkjennes av styret. Styret skal prioritere etter hvem som lengst har søkt om å kjøpe garasje. Ved salg må eier innhente takst av garasjen av godkjent takstmann. Ved salg av garasjen er oppsigelsestid 30 dager, gjeldende fra den 1. i måneden.

(11) Dersom den enkelte garasjeeier ikke retter seg etter de regler som er trukket opp for bruk og vedlikehold av garasjene, forbeholder borettslaget seg retten til å overta garasjen og selge den til en annen interessert andelseier.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer, og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år.
De øvrige styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år.
Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.



(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



HUSORDENSREGLER FOR ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

Husordensreglementet er vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.1988
Sist endret: 06.05.2019

HVORFOR HUSORDENSREGLER?

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om vi bor i eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i større grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal fungere som gode naboer.

I et borettslag er vi alle likeverdige. Et borettslag er imidlertid ikke et idealsamfunn der alt ordner seg av seg selv. I likhet med samfunnet for øvrig må vi ha visse leveregler, visse påminnelser, uttrykt i form av husordensregler som er vedtatt av borettslagets generalforsamling.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er forpliktet til å rette seg etter dem. De er å regne som borettslagets interne lover. Det er ikke mulig å få med alle forhold innen rammen av en lov. Det er det heller ikke når det gjelder husordensreglene. Hovedintensjonen er å legge forholdene til rette for det aller beste bomiljø - selv om det i enkelte tilfeller ikke eksakt er uttrykt i husordensreglene. Med andre ord: **VI MÅ BRUKE SUNN FORNUFT.....**

Meningen med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men sikre trygghet, trivsel og et godt naboskap.

Det er i våre husordensregler lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet innen borettslaget som en helhet er søkt bevart.

Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig, uteareal og grendehus på en slik måte at bruken ikke sjenerer andre.

Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for boligen. Dersom husordensreglenes bestemmelser ikke overholdes, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Eieren av boligen er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige medlemmer av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Eventuelle forslag til endringer av husordensreglenes bestemmelser, må behandles på vanlig måte og vedtas på generalforsamlingen.



1. HUSORDENSREGLER GENERELT

Borettskriveren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av alle i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og dens rådhetsområde må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge et godt naboskap.

2. RO OG ORDEN

Det henstilles til beboerne å ta hensyn til hverandre og det skal være ro i boligen fra kl. 23.00 til kl. 06.00 mandag-fredag. (Fra kl. 24.00 til kl. 0800 på lørdag, søndag og helligdager). Fester og sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel. Disse må begrenses til to – tre ganger i året. Naboer skal ha beskjed om dette med 1 ukes varsel. Tilsvarende gjelder før man starter oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy.

3. SØPPEL OG ANNET AVFALL

Søppel skal kastes i rett container. Restsøppel pakkes godt inn og legges i de dertil bestemte søppelcontainere. Unngå søl omkring kassene. Pappkasser må skjæres i passende deler før de kastes i papircontaineren. Det skal ikke hensettes søppel ved søppelanleggene.

Det er den enkelte beboers ansvar sammen med vaktmester å holde søppelplassene rene (fri for snø og avfall). Det skal bare være husholdningsavfall i søppelet. Det er strengt forbudt å kaste brennbart / lettantennelig avfall, samt maling m.m.

Elektrisk utstyr og annet spesialavfall leveres til gjenbruksstasjon.

4. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker.

Beboerne plikter å kjenne til hvor hovedkranen er, slik at denne kan stenges for å begrense eventuell vannskade ved rørledningsbrudd.

Hovedkranen bør skrues opp og igjen noen ganger i løpet av året, dette for å forhindre at kranen setter seg fast. Den bør også stenges hvis man forlater boligen over en helg eller lengre periode, for å forhindre vannlekkasje.

Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.

Oppvaskmaskinen skal være fast tilkoplest.

Utekranen må stenges før frosten setter inn, dette er beboers ansvar.

5. FELLESANTENNEANLEGGET

Fellesanlegget for TV og internett må bare tilknyttes godkjente mottakerapparat, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er tilpasset anlegget.

Private antenner kan bare monteres etter skriftlig godkjenning av styret.

6. TØRNING/BANKING/LUFTING AV TØY

Det henstilles til beboerne om å foreta utendørs klestørking og teppebanking til tider og på steder som er til minst sjenanse for naboene. Klestørking skal kun forekomme på klessnor / tørkestativ. Ved f. eks. bekreftelse, barnedåp mv skal det tas hensyn til dette og ikke ha klestørking ute som vil sjenerer. Utendørs klestørking og teppebanking skal ikke forekomme på offentlige høytids- og helligdager samt søndager.



7. BRANNSLUKKNINGSUTSTYR OG RØYKVARSLERE

Borettslaget har levert ut en brannslukker og satt opp røykvarsler i alle 3 etasjer i boenhetene. Utstyret vedlikeholdes av borettslaget. Utstyret må ikke fjernes fra leiligheten. Feil ved utstyret må varsles snarest til styret.

Alle plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å bekjempe brann.
Se <https://www.sikkerhverdag.no/brann/>

8. FYRVERKERI

Det er strengt forbudt å sende opp raketter på borettslagets område !!

9. UTBYGGING OG VEDLIKEHOLD

Alle former for utbygging og tilbygg skal godkjennes av styret

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. leiekontrakten.

Kommentarer

Det må legges vekt på at utvendige forandringer / bygging av bod ikke skiller seg ut fra den øvrige bebyggelse. Fundament, panel, farge og takvinkel skal så langt dette lar seg gjøre være som det eksisterende.

10. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Den eller de som volder skade på borettslagets eiendom, vil bli gjort ansvarlig for skaden. Forandringer av bærende konstruksjoner må ikke foretas uten forhåndsgodkjenning av styret. Trær på borettslagets område må ikke felles uten samtykke av styret.

11. FRAMLEIE AV LEILIGHETEN

Framleie av leiligheten må godkjennes av styret. Tillatelse gis for ett år av gangen.

12. BRUK AV FELLESOMRÅDENE / EGET OMRÅDE

De deler av tomten som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles eiendom og bruksområde. Uten styrets samtykke kan ingen innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerde, hekk eller annet stengsel.

Den enkelte beboer plikter å gjøre sitt til å holde fellesarealene rene og verne om tilsådd og beplantet område.

Hekker skal klippes slik at det ikke er til hindring for blant annet måke- og strøbil, samt gressklipping av fellesarealer.

Eget område: Hekker, busker og trær må stilles slik at det ikke vokser utover egen hage. Dersom det er til sjenanse for nabo tas dette opp i hvert enkelt tilfelle. Gresset skal klippes og gjerder skal males og holdes i stand slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Terrasser, havegjerder etc. som er satt opp av beboerne, skal vedlikeholdes og stilles av hver enkelt beboer/andelseier. Hvis ikke kan styret pålegge beboer å rive/fjerne dette. Hvis ikke dette blir gjort, vil dette bli utført for beboers regning.

Oppbevaring av større byggeartikler o.l. er ikke tillatt i den enkeltes have utover 6 måneder.



13. GRILLING / BÅLPANNE

Ved utegrilling eller bruk av bålpanne må man ta hensyn til naboene slik at de ikke blir unødig sjenert av røyk og lukt.

Vær oppmerksom på brannfaren ved grilling / bruk av bålpanne.

Ikke sett utstyret nær husveggen eller på brennbart underlag.

14. DUGNAD

Borettslaget arrangerer minst to dugnader i året. Beboerne oppfordres til å delta på dugnadene slik at uteområdene i vårt borettslag holder seg fine.

Containere ved Rusken og ellers: I containerne som brukes til de enkelte dugnader skal det ikke kastes hvitevarer – datamaskiner – farlig avfall, som maling – drivstoffbeholdere eller annen spesialavfall.

Kommentarer

På dugnad vår og høst rydder vi borettslagets uteområder. Det er hyggelig å gjøre dette sammen med naboene og i tillegg sparer det borettslaget for utgifter. Forutsetningen er at alle skal delta i slik fellesdugnad. Enkelte er av forskjellige grunner forhindret fra å delta, mens andre ikke ønsker å være med. Siden borettslaget sparer penger ved at arbeidet utføres på dugnad, er det rimelig at alle som kan, deltar.

15. MELDING FRA / TIL STYRET I BORETTSLAGET

Meldinger fra styret til beboerne ved epost / rundskriv skal gjelde på samme vis som husordensreglene fram til første generalforsamling. Disse er en del av leiekontrakten.

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig og helst pr. epost til ellingsrudflaten@styrerommet.net. Styret har taushetsplikt i alle saker de behandler.

Kommentarer

Borettslagets styre - som ansvarlig instans - er avhengig av å kunne dokumentere (også for ettertiden) at de saker som styret har behandlet foreligger som arkivmateriale.

16. KJØRING AV BIL / MOTORKJØRETØYER INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Kjøring av bil og andre motorkjøretøyer på stikkveiene til husene er bare tillatt i spesielle tilfeller, og da maksimalt i 15 km/t. Overtredelse vil bli påtalt.

Biler, motorsykler og mopeder skal ikke parkeres på stikkveier.

Det er ikke tillatt å langtidsparkere campingvogner, tilhengere, båter, store lastebiler etc. på borettslagets område.

Det er forbudt å parkere uregistrerte biler på borettslagets område uten etter avtale med styret. En eventuell tillatelse skal ligge synlig i vinduet på bilen.

Kommentarer

Gangveiene til husene er ikke prosjektert for bilkjøring. Beboerne må kunne føle seg trygge når det gjelder trafikk på disse veiene. Bare i helt spesielle situasjoner bør bil kjøres på disse veiene, f.eks. ved inn- og utflytting, transport av tunge koller som det ikke med rimelighet forventes blir båret fram til boligen. Biler med oppdrag for det offentlige, unntas fra begrensningen.

Kjøring skal skje i gangfart

17. DYREHOLD



Det er tillatt å holde hund og katt. Betingelsen er at borettslagets registreringsskjema av dyrehold undertegnes av beboer/andelseier. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med norsk lov angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.

Dyrehold skal ikke sjenere andre beboere, for å sikre dette er det satt opp et reglement for dyrehold. Gjentatte brudd på reglement om dyrehold kan føre til at retten til dyrehold faller bort.

KATTER Katteeiere pålegges å registrere sin(e) katt(er) hos borettslagets styre på borettslagets registreringsskjema. Maksimalt antall katter pr. boenhet er satt til 2 stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil kattunger har fått nytt hjem. Katter som ferdes ute skal være id-merket eller bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier. Alle voksne katter skal være sterilisert/kastrert.

For rasekatt, som brukes i avl, kan dispensasjon innvilges. Det kreves en søknad som er verifisert av enten veterinær eller registrert "katteklubb" (om at dette er en rasekatt som brukes i avl). Denne informasjonen kan bli kontrollert for eiers regning. Ved innvilget tillatelse kreves det at katten primært holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboer ved markeringer og liknende når den er ute. Etter gjentatte klager kan dispensasjon trekkes tilbake.

HUNDER Hundeeiere pålegges å registrere sin(e) hund(er) hos borettslagets styre på borettslagets registreringsskjema. Maksimalt antall hunder pr. boenhet er satt til 2 stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil valper har fått nytt hjem.

Det er ikke tillatt med profesjonell oppdrett eller kenneldrift på borettslaget område.

Hunder må bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av hund skal ikke være til sjenanse for andre og ikke foregå på lekeplasser. Hundeeier, eller den som lufter hunden, pålegges å bruke pose og plukke opp det som den legger igjen. Ved anskaffelse av ny hund, pålegges hundeeier å enten selv, eller via dressurkurs, lære den opp slik at den ikke blir til sjenanse for øvrige beboere. Hund kan gå løs innenfor egen hage. Dette forutsetter inngjerdet område i en mindre del av hagen, alternativt løpestreng.

18. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene / reglene i borettsloven kan medføre at styret pålegger deg å selge boligen. Se borettslagets vedtekter punkt 7-2 (1) jfr. Borettslagslovens § 5-22 første ledd.

19. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av/eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.



Registrering av Katt i Ellingsrudflaten Borettslag

Undertegnede

Adresse Telefon

Melder herved fra om å være eier av følgende katt(er):

Rase Navn

Rase Navn

Jeg forplikter med å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med norsk lov angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.

2. Maksimalt antall katter pr. boenhet er satt til to - 2 - stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil kattunger har fått nytt hjem.

3. Katter som ferdes ute må være id-merket eller bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier.

4. Voksne katter skal være steriliserte/kastrert

5. For rasekatt, som brukes i avl, kan dispensasjon på punkt 4 innvilges. Det kreves en søknad som er verifisert av enten veterinær eller registrert katteklubb (om at dette er en rasekatt som brukes i avl). Disse informasjonen kan bli kontrollert for eiers regning. Ved innvilget tillatelse kreves det at katten primært holdes innendørs og ikke er til sjenanse for naboer ved markeringer og liknende når den er ute. Etter gjentatte klager kan dispensasjon trekkes tilbake. 6. Gjentatte brudd på reglement om dyrehold kan føre til at retten til dyrehold faller bort. Jeg vet at kattene kan kreves fjernet hvis jeg ikke overholder disse reglene og hvis jeg bryter dem, kan risikere å måtte flytte selv, hvis ikke kattene fjernes innen tre – 3 – måneder.

Dato.....

..... Andelseiers underskrift



Registrering av Hundehold i Ellingsrudflaten Borettslag

Undertegnede

Adresse Telefon

Melder herved fra om å være eier av følgende hunde(er):

Rase Navn

Rase Navn

Jeg forplikter med å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med norsk lov angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.
2. Maksimalt antall hunder pr. boenhet er satt til to - 2 - stykker. Antallet kan overskrides i en kort periode begrenset opp til 4 måneder, i praksis inntil valper har fått nytt hjem.
3. Hunder må bære halsbånd med navn og telefonnummer til eier.
4. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Lufting av hund skal ikke være til sjenanse for andre og ikke foregå på lekeplasser.
5. Hundeeier, eller den som lufter hundene, pålegges å bruke pose og plukke opp det som den legger igjen.
6. Som hundeeier er jeg forpliktet til enten selv, eller via dressurkurs, lære hunden opp slik at den ikke blir til sjenanse for øvrige beboere.
7. Hund kan gå løs innenfor egen hage. Dette forutsetter inngjerdet område i en mindre del av hagen, alternativt løpestreng. Hunden som luftes i egen hage skal ikke være til sjenanse for naboer.
8. Gjentatte brudd på reglement om dyrehold kan føre til at retten til dyrehold faller bort. Jeg vet at hundene kan kreves fjernet hvis jeg ikke overholder disse reglene og hvis jeg bryter dem, kan risikere å måtte flytte selv, hvis ikke hundene fjernes innen tre – 3 – måneder.

Dato.....

..... Andelseiers underskrift



0531 Ellingsrudflaten Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Margaretha van der Wal Adresse: Munkebekken 167
E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Tommy Monge Munkebekken 322
Styremedlem Kurt Åge Hanssen Munkebekken 384

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: John-Robert Kristoffersen Adresse: Munkebekken 296
E-postadresse:
Navn: Magnus Nymo Kjelland Adresse: Munkebekken 197
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Heidi Helen Jenssen Adresse: Munkebekken 338
E-postadresse:
Navn: Rune Arnesen Adresse: Munkebekken 221
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Margaretha van der Wal Adresse: Munkebekken 167

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kurt Åge Hanssen Adresse: Munkebekken 384

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Anne Grete Orlien Adresse: Munkebekken 191
E-postadresse: anne_orlien@hotmail.com
Navn: Kari Skaug Fredrikson Adresse: Munkebekken 261
E-postadresse: ksfredrikson@gmail.com
Navn: Anne Liv Sandvik Adresse: Munkebekken 358
E-postadresse: anne.liv.sandvik@gmail.com



F. Som miljøutvalg foreslås:

Navn: Bente Valstad Adresse: Munkebekken 302

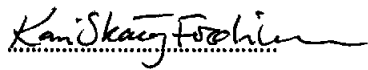
Navn: John Williams Adresse: Munkebekken 314


Navn: Cate-Helen Andersen Adresse: Munkebekken 151

Navn: Stine Kristensen Adresse: Munkebekken 344

G. Som representant for 2 år med vararepresentant for 1 år til Sameiet Ellingsrud Grendehus foreslås. Utnevnes av styret.

Dato 10.03.2023, valgkomiteen for Ellingsrudflaten Borettslag


.....


.....


.....



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 531 Selskapsnavn: Ellingsrudflaten 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
E-post: oef@obos.no

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