



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 616 672  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 844 992	16 186 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 844 992</b>	<b>16 186 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		488 995	504 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		27 918 024	17 032 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 407 019</b>	<b>17 536 185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 562 027</b>	<b>-1 349 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 894	15 648
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 894</b>	<b>15 648</b>
Annen finanskostnad		912 519	1 131 016
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>912 519</b>	<b>1 131 016</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-905 625</b>	<b>-1 115 368</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 467 652	-2 464 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 196 785	118 150 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		118 196 786	118 150 270
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		495 000	495 000
Sum finansielle anleggsmidler		495 000	495 000
Sum anleggsmidler		118 691 786	118 645 270
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		241 632	625 030
Sum fordringer		241 632	625 030
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 438 050	3 439 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 438 050	3 439 549
Sum omløpsmidler		9 679 682	4 064 579
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 371 467</b>	<b>122 709 849</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		49 600	49 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>49 600</b>	<b>49 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 921 169	54 388 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 921 169</b>	<b>54 388 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 970 769</b>	<b>54 438 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 683 348	59 793 946
Øvrig langsiktig gjeld		7 953 388	7 906 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 636 736</b>	<b>67 700 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 636 736</b>	<b>67 700 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 726 368	544 317
Skyldige offentlige avgifter		21 100	15 013
Annen kortsiktig gjeld		16 495	11 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 763 962</b>	<b>570 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>85 400 698</b>	<b>68 271 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 371 467</b>	<b>122 709 849</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345708

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 848 616 672  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 848 616 672  
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 844 992	16 186 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 844 992</b>	<b>16 186 872</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		488 995	504 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		27 918 024	17 032 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 407 019</b>	<b>17 536 185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 562 027</b>	<b>-1 349 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 894	15 648
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 894</b>	<b>15 648</b>
Annen finanskostnad		912 519	1 131 016
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>912 519</b>	<b>1 131 016</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-905 625</b>	<b>-1 115 368</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 467 652	-2 464 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>



Organisasjonsnr: 848 616 672  
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 196 785	118 150 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		118 196 786	118 150 270
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		495 000	495 000
Sum finansielle anleggsmidler		495 000	495 000
Sum anleggsmidler		118 691 786	118 645 270
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		241 632	625 030
Sum fordringer		241 632	625 030
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 438 050	3 439 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 438 050	3 439 549
Sum omløpsmidler		9 679 682	4 064 579
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 371 467</b>	<b>122 709 849</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	49 600	49 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>49 600</b>	<b>49 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	42 921 169	54 388 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>42 921 169</b>	<b>54 388 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 970 769</b>	<b>54 438 421</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 683 348	59 793 946
Øvrig langsiktig gjeld	7 953 388	7 906 872
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>80 636 736</b>	<b>67 700 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>80 636 736</b>	<b>67 700 818</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	4 726 368	544 317
Skyldige offentlige avgifter	21 100	15 013
Annen kortsiktig gjeld	16 495	11 280
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 763 962</b>	<b>570 610</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>85 400 698</b>	<b>68 271 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>128 371 467</b>	<b>122 709 849</b>



Organisasjonsnr: 848 616 672  
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Ellingsrudåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 25. april 2022

Frivillig møte 20. april 2022  
klokken 18:00  
Utsikten selskapslokale, Per Kroghs vei 4 A

Selskapsnummer: 396





## Velkommen til årsmøte i Ellingsrudåsen Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. april kl. 18:00 og lukker 25. april kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/396>

Det holdes også et frivillig møte 20. april kl. 18:00, Utsikten Selskapslokale, Per Krohgs vei 4A. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### VIKTIG:

**Dersom du skal stemme analogt må stemmeseddel leveres på generalforsamlingen den 20. april. Etter at det fysiske møte er avsluttet er det ikke mulig å levere analog stemmeseddel.**

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer for perioden 2021-2022
6. Fastsettelse av honorar til valgkomite for perioden 2021-2022
7. Fastsettelse av styrehonorar til ekstern styreleder, perioden 2022-2023
8. Oppdatering og endringer i vedtektene
9. Oppdatering og endring i husordensregler



10. Økning av styrehonorar
11. VASKERIENE – omlegging til betalingssystem
12. Omdanne gratis fellesvaskerier til betalingsvaskerier
13. Tv leverandør
14. Åpning for bytte av nettleverandør
15. Valg til styreverv
16. Valg av valgkomité
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ellingsrudåsen Borettslag**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på, og måten det gjennomføres på.

### Styrets innstilling

Godkjennes

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til det fysiske møtet 20.april, foreslås Anders Thorud fra Obos, Tveita, som møteleder.

### Styrets innstilling

Godkjennes

### Forslag til vedtak

Anders Thorud velges som møteleder, fysisk møte 20.04.22.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Borettslagsloven § 7-9 viser til at minst én andelseier skal signere protokollen, sammen med møteleder.



Protokollen vil bli sendt til signering, digital.

## **Styrets innstilling**

Godkjennes

## **Forslag til vedtak**

Patrick Kristiansen, eier, velges som protokollvitne sammen med møteleder.

Sak 4

## **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.

## **Vedlegg**

1. 0396 Ellingsrudåsen Borettslag 20.04.22.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer for perioden 2021-2022**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Obos viser til gjennomsnittlig styrehonorar på 1500 kr pr. andel (2019-tall). Ellingsrudåsen borettslag ligger langt under dette, med kun 706 kr. per andel.

Det er et stort ansvar og arbeid å ha et styreverv, og styret foreslår derfor at det vurderes en oppjustering av honoraret fra og med neste års generalforsamling.

Styret har ikke foreslått en økning fra i år, og opprettholder godtgjørelsen som har vært uendret siden 2019, på 350.000 kr.

## **Styrets innstilling**

Godkjennes



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse videreføres med 350.000 kr.

Sak 6

## **Fastsettelse av honorar til valgkomite for perioden 2021-2022**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at valgkomiteen honoreres med 3000 kr pr medlem, som ifjor. Dette utgjør tilsammen 6000 kr.

### **Styrets innstilling**

Godtgjørelse på 6000 kr. til valgkomiteen, godkjennes.

## **Forslag til vedtak**

Forslag godkjennes, honorar til valgkomiteen på 3000 kr pr. medlem.

Sak 7

## **Fastsettelse av styrehonorar til ekstern styreleder, perioden 2022-2023**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås å velge en ekstern styreleder. Dersom kandidaten velges må lederhonoraret fastsettes nå.

Det gir forutsigbarhet for valgte leder, og betales ut i månedlig.

Det settes av årlig sum på kr. 190.000 til styreleder. Honoraret betales ut i månedlige rater.

### **Styrets innstilling**

Styreleder godtgjøres med 190.000 kr. for perioden 2022-2023, godkjennes.

## **Forslag til vedtak**

Forslag godkjennes, ekstern styreleder godtgjøres med 190.000 kr. for perioden 2022-2023.



Sak 8

## Oppdatering og endringer i vedtektene

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

A)

Det har trådt i kraft to nye bestemmelser i borettslagsloven, hhv 01.01.21 og 01.04.21.- Uavhengig om vi tar endringene inn i vedtektene eller ei, så gjelder de også for vårt borettslag, fordi borettslagsloven er ufravikelig, altså gjelder alle.

Det er derfor anbefalt at de tas inn i vedtektene, det vil gi oss bedre oversikt over de lover og regler som er bindende for oss.

Endring 1 : gjelder vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon og nytt punkt 1-3, kommunikasjon mellom styret og andelseiere.

Endring 2: gjelder nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett. Dette er fulgt opp med endring også i husordensreglene, i tråd med vedtak gjort på generalforsamlingen i 2021.

Se vedlegg 1

B)

**Forslag om tilføyelse av tekst knyttet til valg av delegert til OBOS` generalforsamling, vedtektene punkt 9.4.**

se vedlegg 1

**C) Språklige justeringer og grammatiske rettinger. I tillegg til layout - endringer slik at vedtektene er lettere å finne frem i.**

Se vedlegg 2 - Styrets helhetlige forslag til vedtekter.

### Styrets innstilling

Styrets helhetlige forslag til vedtekter som lagt frem i vedlegg 2, godkjennes.

### Forslag til vedtak

Vedtektene godkjennes i tråd med styrets innstilling.



## Vedlegg

2. vedledd 1 Oversikt foreslåtte endringer i borettslagsloven som foreslås å tas inn i vedtektene.pdf
3. Vedlegg 2 - Vedtekter 01.03 endringer markert med farge.pdf

Sak 9

## Oppdatering og endring i husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det var en stor revisjon av husordensreglene som ble vedtatt på forrige generalforsamling (april-2021).

I tillegg ble det gjort vedtak om elbil-lading som må implementeres i husordensreglene. Det er derfor nødvendig med ny sak i år for å få lagt dette inn. I tillegg har vi sett over språklige endringer.

For å unngå å måtte ta opp husordensreglene, uten at det foreligger reelle endringer foreslår styret også at det gis fullmakt til å rette opp husordensreglene i tråd med de vedtak generalforsamlingen gjør.

### Styrets innstilling

Styre foreslår for generalforsamlingen følgende:

- *Reviderte og oppdaterte husordensregler vedtas, som fremlagt i vedlegg 3 - styrets helhetlig forslag til reviderte husordensregler*
- *Styret gis fullmakt til å oppdatere husordensreglene i tråd med vedtak gjort på denne generalforsamling.*
- *Styret har løpende fullmakt til å endre enkeltpunkter for å oppdatere praktisk informasjon og grammatiske justeringer.*

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

## Vedlegg

4. Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdaterte husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sak 10

## Økning av styrehonorar

**Forslag fremmet av:**

Mona Irene Ruud

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Da styret har hatt veldig mye jobb i 2021 så er de fortjent med et høyere honorar.

**Forslag til vedtak**

Styrehonoraret settes opp med 100000 kr

Sak 11

## VASKERIENE – omlegging til betalingssystem

**Forslag fremmet av:**

Anita Sweeney

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vaskeriene våre er driftet og betalt gjennom fellesutgiftene. I 2021 brukte vi kr 250 000 på drift og vedlikehold, utenom strøm som ikke er budsjettert spesifikt.

Til sammenligning:

1.El-bilistene må betale for strøm og tilgang til ladesystemet i garasjene selv. Felleskapet har betalt innstallering av systemet i garasjene. Oslo kommune har bidratt med noe?

2.Bilistene må betale for bruk av felles parkeringsplasser ute (unntatt beboere med fast plass). Styret har fortalt at betalingen er for å kunne vedlikeholde parkeringsplassene i borettslaget, som det er et etterslep på. Bilister subsidierer dermed vedlikeholdet utenom felleskostnader.

Andre faktorer:

1.Strømutgifter har øket i været siste måneder og er varslet å forbli høy i uoverskuelig fremtid. Hvor lenge og hvordan staten subsidierer dette på sikt vet ingen. Strømforbruk øker fellesutgiftene som allerede vil stige i årene fremover, som følge av store lån til



høyblokkene og garasjene. Lavblokkene er heller ikke oppgradert/restaurert enda og vil med tiden bidra til flere lånopptak og høyere fellesutgifter.

2.Styret vet ikke hvor mange som bruker vaskeriene fast. Det er likevel normen å ha egen vaskemaskin i leiligheter i dag. Etter 1967 har borettslags blitt bygd med opplegg til vaskemaskin, det vil si i over 50 år. Når flertallet betaler for vask/tørk i egne leiligheter og samtidig må betale for/subsidiere vaskeriene for et mindretall, blir det feil.

3.Borettslaget kan spare på en betalingsløsning i vaskeriene og kanskje kutte i felleskostnader fremfor motsatt.

Det fins flere betalingsløsninger, som å bruke en app via mobil/nettbrett/PC, for å bestille vasketid og betale for det samtidig, fra egen stue. Det vil si at vaskeriene kan bli delvis eller hel-digitale. Med god veiledning til de som sliter med apper o.l. er det en enkel løsning som styret(vaktmestersentralen?) slipper å administrere. Videre kan styret/borettslaget få oversikt over den faktiske bruken og driftstiden i vaskeriene med mer, med digitalisering. Muligens kan kapasiteten utnyttes bedre også.

Andre alternativ er f.eks. klippekort, månedskort, pengeinnkast/polletter(utdatert) og bankkort. Her er det ulike priser og kostnader. Det er mange borettslag som har betalingssystemer for vaskerier, med ulike løsninger som man kan se på.

Eksempel: <https://www.ebri.no/fellesvaskeri/>

<https://fossheimborettslag.wordpress.com/praktisk-informasjon/vvs-vann-varme-og-sanitaer/vaskeri/>

[https://etterstadsor.no/info\\_pages/2449](https://etterstadsor.no/info_pages/2449)

Eksempler systemer:

Vasketid.no : <http://www.vasketid.no/>

Miele: <https://www.miele.no/professional/670.htm?info=200087556-ZBT>

Electrolux: <https://www.electroluxprofessional.com/no/fellesvaskeri/>

### **Styrets innstilling**

Dette er i tråd med flere henvendelser styret har fått, i tillegg vil det harmonere mer med dagens praksis. Fordi det er langt færre som benytter vaskeriene i dag, enn tidligere, vil dette forslaget også i større grad bidra til at fellesmidler fordeles likere. Styret støtter det innkomne forslaget.



## **Forslag til vedtak**

Jeg foreslår at de som bruker fellesvaskeriene selv betaler drift, inkludert strøm og vedlikehold, via et valgt betalingssystem som er egnet for vårt borettslag. Styret får i oppdrag å utrede og i igangsette dette så snart som mulig.

Sak 12

## **Omdanne gratis fellesvaskerier til betalingsvaskerier**

### **Forslag fremmet av:**

Christine Rosenqvist og Bjørg Andersen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Begrunnelse for forslaget:

Siden borettslaget ble etablert for ca femti år siden har mye endret seg i vårt samfunn. Det som den gang var en riktig og solidarisk satsing på gratis bruk av fellesvaskerier for våre borettslagers, er i dag blitt en usolidarisk ordning. Med de økende strømprisene vi har sett det siste året; - et prisnivå som er varslet vil være, er fritt forbruk av strøm for de som benytter seg av dette i våre fellesvaskerier, blitt en usolidarisk belastning på øvrige borettslagers. Vi som ikke benytter oss av fellesvaskeriene kan oppleve at vi blir belastet for et strømforbruk som ikke kommer oss til gode.

Til sammenlikning vil vi henvise til ladestasjoner for el-biler. Her blir forbruket belastet den enkelte borettslagers som har behov for slik ordning. Strømforbruket inngår **ikke** å borettslagets felleskostnader. Dette er greit. Strøm har blitt en stor utgift for de fleste, og det er ikke lenger rimelig å belaste naboer for det man mener er nødvendig strømforbruk.

Undertegnede beboere vil derfor legge fram følgende forslag til vedtak som vi ønsker behandlet på Generalforsamling i Ellingsrudåsen Borettslag 2022

**Styret skal arbeide for snarest å omdanne de gratis fellesvaskeriene til betalingsvaskerier.**

Forslagsstillere

Christine Rosenqvist

Henrik Sørensensvei 37 - leilighet 2047

Bjørg Andersen



Henrik Sørensensvei 37 - leilighet 2050

### **Styrets innstilling**

Styret støtter intensjonen i denne saken. Det er kommet inn ett forslag til, med samme innhold.

For å sikre flertall for en sak, oppfordrer vi derfor til at dersom dere er for betalingsvaskerier stem for forslaget Anita Sweeney - da blir det først en utredning av mest hensiktsmessige løsning.

### **Forslag til vedtak**

Styret skal arbeide for snarest å omdanne de gratis fellesvaskeriene til betalingsvaskerier.

Sak 13

## **Tv leverandør**

### **Forslag fremmet av:**

Emek Turan

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det utredes mulighet for å inngå avtale med ny tv leverandør, etter å ha sett på hvordan EKN kan "avvikles eller kjøpes ut".

### **Styrets innstilling**

Styret er allerede i dialog, sammen med de to andre borettslagene for å vurdere om EKN er det riktige for oss fremover. Siden dette er et AS der Ellingsrudåsen borettslag er en eier, er dette et noe mer omfattende arbeid, men støtter intensjonen i forslaget om å utrede ulike muligheter.

### **Forslag til vedtak**

Jeg foreslår at det utredes mulighet for å inngå avtale med ny tv leverandør, etter å ha sett på hvordan EKN kan "avvikles eller kjøpes ut".



Sak 14

## Åpning for bytte av nettleverandør

### Forslag fremmet av:

Håvard Østby

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opennet har de siste årene hatt sporadiske tjenestebrudd og dårlig respons- og rettetid. Andre tjenesteleverandører som Nextgentel og Get har etter min erfaring levert mer stabil tjeneste og forutsigbar service.

### Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget, men siden dette er en del av en større sak, ber vi om at dette forslaget avvises og at forslaget fra Emek Turan om utredning, støttes.

### Forslag til vedtak

Åpning for bytte av nett- og tjenesteleverandør per boenhet.

Sak 15

## Valg til styreverv

Vedtektene sier

«borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer».

Valgperioden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Det er generalforsamlingen som velger styret, og det er særskilt valg av styreleder, mens styret selv velger nestleder blant styremedlemmene.

Styrets oppgaver

- 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.
- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



## Innstilling

Styret har hatt kontakt og bistått valgkomiteen med informasjon, opplyst om frister mm, i tillegg til fasilitere for at de skulle få mulighet til å gjøre jobben med å finne de kandidater de mener egner seg til ulike verv.

Styret har mottatt valgkomiteens innstilling, tar den til etterretning og takker for jobben de har gjort.

Vedlagt er valgkomiteen helhetlige innstilling, vedlegg 4

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Slåttland Torgersen

Kort informasjon om kandidaten:

Født .1963 – gift – ett barn – ett barnebarn. Hytte, en Rottweiler, og en Alaska Husky, utdannet hundeinstrukt, aktiv med hunder.

Jobber som økonomiansvarlig hos Unibak AS. Har vært styreleder i ulike borettslag fra 2010. Vært med på gjennomføring av store vedlikeholdsprosjekter.

Samvittighetsfull, opptatt av samarbeid i styret. Deltatt på ulike kurs/seminarer hos OBOS.

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aadel Aouragh

Kort informasjon om kandidaten:

Er 35 år, jobber som førstekonsulent på et sykehjem og har mange forskjellige arbeidsoppgaver, som behandling av fakturaer, behandling av forskjellige dokumenter og IKT oppgaver.

Jeg har bodd på Ellingsrud i over 20 år og følte at det var på tide å ta et tak og bidra for fellesskapet. Ser fram til å kunne være med på nye endringer.

- Gry Reinsnos

Kort informasjon om kandidaten:

Er 51 år, utdannet vernepleier, med lang ledererfaring fra offentlig sektor, organisasjons- og fagforeningsarbeid.

Sittet i styret i borettslaget en periode fra 2011 – 2013

Og har sittet i styret nå fra 2020-2022, som nestleder det siste året.



## **Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Diakå Kader  
1. vara
- 2. Hilde Irene Stensrud  
2. vara
- 3. Alia Hassan  
3. vara
- 4. Anne Mari Lind  
4. vara

## **Vedlegg**

1. Vedlegg 4 valgkomiteen innstilling til de ulike verv.pdf

Sak 16

## **Valg av valgkomité**

Se valgkomiteen helhetlige innstilling, vedlegg 4

## **Roller og kandidater**

## **Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Jon Hesmyr
- Øyvind Holter-Nilsen
- Trine Ryberg



Sak 17

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene velges for ett år.

OBOS' generalforsamling er 7. juni.

Les mer her:

<https://nye.obos.no/dette-er-obos/nyheter/delegertmote-og-generalforsamling-2022/>

Se valgkomiteen helhetlige innstilling, vedlegg 4

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Birthe Myklatun Jøssang

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gry Reinsnos



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Øyvind Holter-Nilsen	Henrik Sørensens Vei 26
Nestleder	Gry Reinsnos	Henrik Sørensens Vei 2
Styremedlem	Birthe Myklatun Jøssang	Henrik Sørensens Vei 20
Styremedlem	Karolina Amk Røkke	Henrik Sørensens Vei 28
Styremedlem	Anne Mari Lind	Fratrådt styret 1.6.21.

Varamedlem	Gina Alexa Enghaugen	Henrik Sørensens Vei 32
Varamedlem	Knut Jarle Wangen Hunstad	Henrik Sørensens Vei 32
Varamedlem	Laila Iren Løchting	Henrik Sørensens Vei 23
Varamedlem	Hilde Irene Stensrud	Henrik Sørensens Vei 16

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Gry Reinsnos		Henrik Sørensens Vei 2

Varadelegert		
Birthe Myklatun Jøssang		Henrik Sørensens Vei 20

#### Valgkomiteen

Jon Hesmyr	Henrik Sørensens Vei 2
Trine Ryberg	Henrik Sørensens Vei 24
Bjørn Stubsveen	

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelle opplysninger om Ellingsrudåsen Borettslag

Borettslaget består av 496 andelsleiligheter.  
Ellingsrudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848616672, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Henrik Sørensens vei 2-42  
Henrik Sørensens vei 3-43

Gårds- og bruksnummer:  
107      773    788    855

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten, kjøpt i 1986 er på 85 115 m<sup>2</sup>.

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



Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ellingsrudåsen Borettslag har ingen ansatte, men tilknyttet sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral. Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 844 992.

Andre inntekter består blant annet av kr 30 000 mottatt fra Oslo Kommune Bymiljøetaten samt innbetaling av parkeringskort / parseller / nøkler på kr 71 000.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 28 407 019.

Dette er kr 12 506 819 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, som dreier seg om den vedtatte rehabiliteringen av de 4 høyblokkene.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 11 467 652 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

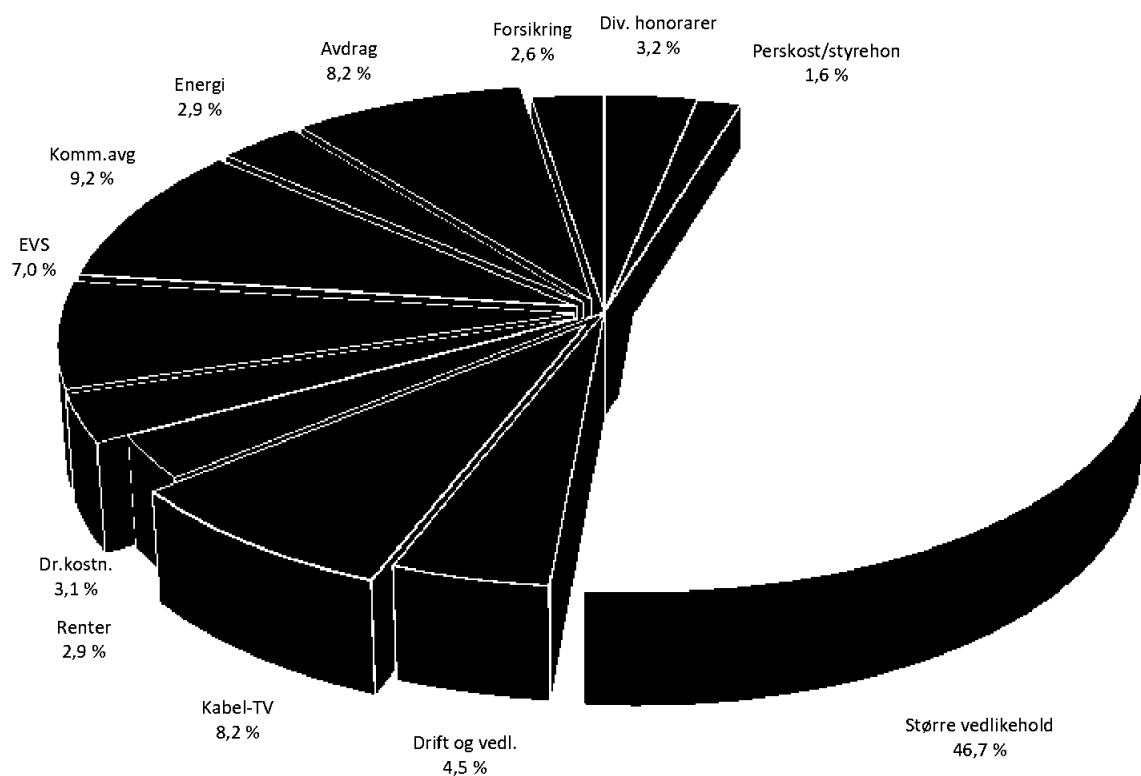
### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 915 720 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt:



#### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 59 116 000 til vedlikehold som blant annet omfatter rehabilitering av de 4 høyblokkene.



## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 6.5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 6.5 %

Eiendomsskatten følger egne satser.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 33 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudåsen Borettslag.

## **Lån**

Ellingsrudåsen Borettslag har 5 lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## **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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7,5 % fra 1.1.22. I tillegg så styret at det var nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Låneopptak på inntil kr 68 000 0000 ble godkjent i fjorårets generalforsamling. 1. delutbetaling på kr 12 000 000 ble tatt ut 2.11.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL SAMEIET**

Borettslaget er medeier i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral sameiet. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.21 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ellingsrudåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 9386 Ellingsrudåsen, Borettslag 20.04.22.pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ellingsrudåsen Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 08. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 616 672, KUNDENR. 396

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 493 969</b>	<b>5 852 339</b>	<b>3 493 969</b>	<b>4 915 719</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-11 467 652	-2 464 681	1 115 800	-55 264 200
Tillegg for nye langsiktige lån 17	15 500 000	3 000 000	0	56 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån 17	-2 610 598	-2 892 690	-2 543 000	-2 773 000
Red. annen langs. gjeld	0	-1 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 421 750</b>	<b>-2 358 370</b>	<b>-1 427 200</b>	<b>-2 037 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 915 720</b>	<b>3 493 969</b>	<b>2 066 769</b>	<b>2 878 519</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	9 679 682	4 064 579		
Kortsiktig gjeld	-4 763 962	-570 610		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 915 720</b>	<b>3 493 969</b>		



## ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 616 672, KUNDENR. 396

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 735 997	16 126 399	17 835 000	18 966 000
Andre inntekter	3	108 995	60 473	50 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 844 992</b>	<b>16 186 872</b>	<b>17 885 000</b>	<b>19 086 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-138 995	-154 149	-125 000	-125 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 001	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-17 500	-16 170	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-9 000	0	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-375 635	-368 270	-376 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-543 659	-444 015	-500 000	-535 000
Kontingenter		-99 200	-99 200	-99 200	-99 200
Drift og vedlikehold	8	-16 341 885	-6 174 117	-3 950 000	-59 116 000
Forsikringer		-816 935	-750 717	-817 000	-850 000
Kommunale avgifter	9	-2 940 926	-2 902 757	-2 929 000	-3 019 000
Kostnader sameie	23	-2 235 282	-2 038 641	-2 258 000	-2 348 000
Energi/fyring		-929 288	-586 150	-800 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 604 300	-2 604 300	-2 604 000	-2 604 000
Andre driftskostnader	10	-1 004 415	-1 047 698	-1 075 000	-1 111 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-28 407 019</b>	<b>-17 536 185</b>	<b>-15 900 200</b>	<b>-71 518 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-10 562 027</b>	<b>-1 349 313</b>	<b>1 984 800</b>	<b>-52 432 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 894	15 648	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-912 519	-1 131 016	-894 000	-2 857 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-905 625</b>	<b>-1 115 368</b>	<b>-869 000</b>	<b>-2 832 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 467 652</b>	<b>-2 464 681</b>	<b>1 115 800</b>	<b>-55 264 200</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-11 467 652	-2 464 681		



## ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 616 672, KUNDENR. 396

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	109 882 723	109 882 723
Rehabilitering		5 061 776	5 061 776
Tomt		2 724 298	2 724 298
Andel anleggsmidler EVS	23	527 988	481 472
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	495 000	495 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 691 786</b>	<b>118 645 270</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	241 632	625 030
Driftskonto OBOS-banken		886 875	1 001 849
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 560	10 215
Sparekonto OBOS-banken		8 536 614	2 427 485
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 679 682</b>	<b>4 064 579</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 371 467</b>	<b>122 709 849</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 496 * 100		49 600	49 600
Opptjent egenkapital		42 921 169	54 388 821
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 970 769</b>	<b>54 438 421</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	72 683 348	59 793 946
Borettsinnskudd	18	7 098 400	7 098 400
Annen langsiktig gjeld	19	327 000	327 000
Andel langsiktig EVS	23	527 988	481 472
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 636 736</b>	<b>67 700 818</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		4 726 368	544 317
Skyldige offentlige avgifter	20	21 100	15 013
Annen kortsiktig gjeld	21	16 495	11 280
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 763 962</b>	<b>570 610</b>

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

		<b>128 371 467</b>	<b>122 709 849</b>
--	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	146 582 400	101 582 400
Garantiansvar	23	1 193 193	1 088 072

Oslo, 7. mars 2022

Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Øyvind Holter-Nilsen /s/

Gry Reinsnos /s/

Birthe Myklatun Jøssang /s/

Karolina Amk Røkke /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	15 931 500
Rehab garasje	833 280
Trappevask	595 200
Forretningslokale	359 132
Parkering	80 400
Strøm elbil	47 600
Bereder	15 777
Garasje	8 232
Utskifting dør/vindu	5 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 876 881</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-78 084
Parkering	-62 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 735 997</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	3 620
Nøkler	71 000
Oslo Kommune Bymiljøetaten	30 000
Viderefakturerte fakturaer	4 375
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>108 995</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 648
Overtid	-56 064
Påløpte feriepenger	-9 485
Arbeidsgiveravgift	-60 798
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-138 995</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 500.

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

Juridisk bistand	-20 250
Tilleggstjenester, OBOS	-25 751
OPAK AS	-489 332
Lekeplasskontrollen AS	-8 325
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-543 659</b>

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

Arkitekthonorar	-148 641
Prosjektledelse	-206 080
Hovedentreprenør Oslo Murermeisterbedrift AS	-11 500 000
Elektroinstallatør Nopek Elektro AS	-3 059 329
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 914 049</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-222 662
Drift/vedlikehold VVS	-336 602
Drift/vedlikehold elektro	-10 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 295
Drift/vedlikehold heisanlegg	-307 272
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 949
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-265 272
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-399
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 290
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 181
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-100
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 341 885</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 802 792
Renovasjonsavgift	-1 138 133
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 940 926</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-87 951
Telefon-/kontormaskiner	-6 970
Driftsmateriell	-40 786
Renhold ved firmaer	-806 506
Trykksaker	-22 772
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 137
Andre kontorkostnader	-5 155
Telefon, annet	-5 507
Porto	-11 507
Kontingenter	-500
Gaver	-598
Bank- og kortgebyr	-3 024
Velferdskostnader	-8 502
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 004 415</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 614
Andre renteinntekter	280
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 894</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-46 108
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-759 158
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-40 529
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-44 212
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-22 512
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-912 519</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1973	42 219 000
Tilgang 1988	67 663 723
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>109 882 723</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.773, 788 & 885.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Miljøskap, 4 stk. (avfallshåndtering høyblokkene)	
Tilgang 2014	371 200
Avskrevet tidligere	-371 199
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ellingsrudåsen kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 100 Pålydende: 450 Balanseført verdi: 495 000

Den samlede aksjekapital i Ellingsrudåsen kabelnett AS er på kr 1 125 000

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ellingsrud Vaktmestersentral 2021	22 858
Ellingsrud Vaktmestersentral 2020	218 774
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>241 632</b>

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og avdragsfrihet.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021 (av ramme 68 000 000) -12 000 000

Nedbetalt i år 0

-12 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021 -3 500 000

Nedbetalt i år 50 549

-3 449 451

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 132 530

Nedbetalt i år 182 605

-2 684 865

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 1 713 395

Nedbetalt i år 252 722

-3 033 883

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -55 920 000

Nedbetalt tidligere 2 279 329

Nedbetalt i år 2 124 722

-51 515 149

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-72 683 348**



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/12-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2026	
2-roms		350
3-roms		400
3,5-roms		500
4-roms		650
5-roms		700

## NOTE: 18

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-7 081 500
Øket 1999	-16 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 098 400</b>

## NOTE: 19

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-2 000
Depositum parkeringsplasser	-8 000
Andre innskudd	-317 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-327 000</b>

## NOTE: 20

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 560
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 540
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-21 100</b>

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

Feriepenger	-9 485
Gebyrer	-1 010
Avsatt styrehonorar	-6 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 495</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 098 400
Pantelån	72 683 348
<b>TOTALT</b>	<b>79 781 748</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	109 882 723
Tomt	2 724 298
<b>TOTALT</b>	<b>112 607 021</b>

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 44,25 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 193 193.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## Annenn informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Møter

2021 ble ikke det året vi forespeilet oss, men likevel ble det bedre enn i 2020. Ordinær generalforsamling 2021 ble avholdt digitalt, med veldig god deltagelse.

Styret ser at engasjementet og deltagelsen på digitale generalforsamlinger er vesentlig høyere enn ved fysisk møte, i år blir det et såkalt hybridmøte (både fysisk og digitalt) og med det er mulighetene for at enda flere andelseiere kan engasjerer seg i år.

I perioden har styret avholdt totalt 20 ordinære styremøter, inklusive regnskapsmøter med OBOS. Daglig leder Roy Olsrud fra Ellingsrudåsen vaktmestersentral har deltatt på enkelte møter. Det gjelder saker som er behandlet som har involvert vaktmestersentralen, enten gjennom dere kunnskap eller der det har vært behov for vaktmestersentralen sin bistand.

### Større prosjekter

#### *Elbil-lading*

Etter vedtak fra ordinær generalforsamling 2021 fikk styret i oppdrag å innhente tilbud på, og igangsette arbeid med elbil-lading hvor borettslaget eier infrastrukturen. Etter en omfattende anbudsprosess ble Ladeklar valgt som leverandør. Arbeidet startet i august og var ferdig i oktober 2021.

Borettslaget søkte Oslo kommune om støtte til dette arbeidet, og fikk tilbakebetalt kr. 609 121,- i støtte for dette tiltaket.

Ladeklar har senere skiftet navn til Elaway.

#### *Rehabilitering av HSV 5, 7, 9 og 11*

Etter vedtak på ordinær generalforsamling 2021, ble arbeidet med å innhente anbud for totalrehabilitering av våre fire høyblokker igangsatt.

Det var en omfattende anbudsprosess, og styret har hatt bistand og byggfaglig støtte fra OPAK. Det var totalt 5 tilbydere med i anbudet, der valget ble Oslo Murmesterbedrift. Arbeidet startet 01.10.21 og er planlagt ferdig desember 2022.

Det er opprettet et eget tema inne på Vibbo der all informasjon er samlet. Alt fra informasjon om arbeider i den enkelt leilighet – til fremdrift eller rapporter om funn og avvik, gjort underveis. Alle som bor i høyblokkene er fortløpende informert via Vibbo og epost, i tillegg til at informasjon er lagt enten i papir til den enkelte beoer, eller på som oppslag ved postkassene og heisen.

Det ble avholdt fysisk informasjonsmøte for beboere i høyblokkene om rehabiliteringen, i november og i mars.

Styret har nedsatt en byggekomite med to fra styret og daglig leder av vaktmestersentralen. De utgjør en gruppe som har hatt all løpende kontakt og oppfølging av prosjektet. Det er de som også sitter i byggekomiteen sammen med OPAK og Oslo muremesterbedrift. De har hatt faste møter hver annen uke, i tillegg til befaringer, særmøter når det har oppstått spesielle situasjoner mm.



## *Parseller*

Borettslaget fikk 30 000 kroner i støtte fra Oslo kommune, til å sette i gang med parsellhager. Borettslaget kjøpte inn utstyr, og beboere som søkte og fikk tildelt parsellhage var med på dugnad 15. mai 2021. Totalt ble det satt opp 24 kasser og vi har til hensikt å fortsette driften av dette i årene fremover. Tiltaket anses å ha positiv effekt på bomiljøet.

## *Parkering*

Forrige parkeringsselskap avsluttet kontrakten, og da det ble sendt ut nytt anbud leverte de ikke inn noe tilbud. Så etter anbudsrunderen inngikk styret kontrakt med parkeringsselskapet CarPark for å håndheve borettslagets parkeringsregler. I forbindelse med dette arbeidet ble det tydeligere skilting på beboer- og gjesteparkering, og vi innførte betaling for bil nummer 2 til de som har behov for dette.

Borettslaget har lenge vært «plaget» av at beboere og gjester i nærliggende borettslag, gjester til sykehjemmet m.m har brukt våre parkeringsplasser. Avtale med nytt parkeringsselskap og innføring av betaling har bedret dette problemet.

## *Anbud ny renholdsleverandør*

Karihaugen borettslag og Ellingsrudåsen borettslag har igangsatt arbeid med å finne en leverandør av renhold, som skal arbeide i begge borettslagene. Større areal vil kunne gi oss en bedre pris totalt sett. Anbudsrunderen skal være klar innen utgangen av april

## **Øvrig arbeid**

- Styret gjennomførte et fysisk informasjonsmøte, åpent for alle beboere, i november 2021. Etter tre generalforsamlinger (2 ordinære og 1 ekstraordinært), kun gjennomført digitalt, var det fint å samles på et fysisk møte.
- Ordningen med å ha komprimatorbil på våren og høsten ble videreført i 2021. Det settes opp skriv i våre oppganger og på VIBBO når komprimatorbilen kommer.
- Velferdsrommet i Henrik Sørensens vei 41 har ikke blitt utleid til beboere i 2021 grunnet koronapandemien. Det ble utleid deler av 2021 til Frydelund barnehage grunnet oppussing i deres egne lokaler. Dette ga borettslaget en mulighet til å hjelpe nærmiljøet samt å få en hyggelig ekstrainntekt til borettslaget. Når alle restriksjoner er fjernet, vil styret gjenoppta tilbudet om utleie.
- Styret har fortsatt arbeidet med å bli mer digitale og mer tilgjengelige, ved å bygge ut og forbedre tilgjengeligheten til både Facebook og VIBBO.

De har funksjoner som er både uformelle og formelle, og er gode informasjonskanaler for andelseiere og beboere. Vi opplever at stadig flere engasjerer seg, og nå er mer enn 75 % av andelseierne på Vibbo, i tillegg til at mer enn 95% på e-post eller SMS.

Dette arbeidet vil fortsette i 2022

- I tillegg til at styret har hatt digitale styremøter og digitale beboertimer, så har vi gjennom 2021 fortsatt med antibac-dispensere i hver oppgang. Dette er vurdert til å være ett godt tiltak, men som det ble diskutert på beboermøtet, avsluttes dette til påske, eller når lageret er tomt.



- Gjennom 2021 har styret mottar mange telefoner, eposter og meldinger på VIBBO. Bare Vibbo-meldinger utgjorde mer enn 200 meldinger, vi har i tillegg fått flere hundre e-poster i tillegg til telefoner, oppmøte beboertimer mm. Styret jobber med å være tilgjengelig i flere kanaler, og håper det gjør at antall henvendelser øker og kontakten mellom beboere og styret styrkes.
- Generell daglig drift av borettslaget, som oppfølging beboerhenvendelser, dyrehold, fakturering, inn og utflyttinger, kontakt med naboborettslag og sameier for å nevne noe.

### *Renhold*

Borettslaget har avtale med Ullevål vaktmester & Renholdsservice AS om vask av trappeoppganger / fellesarealer. Denne avtalen er sagt opp pr 1.1.2022, og de skal arbeide ut sin oppsigelsestid som er ut juni 2022.

### *Forsikring*

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1465950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringssaker meldes forsikringsselskapet via styret eller vaktmestersentralen.

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

### *Brannsikringsutstyr*

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

### *HMS – Helse, miljø og sikkerhet*

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

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

### *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.



## *Vaktmestersentralen*

Sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Kontaktinfo til vaktmesterne ligger som eget tema i Vibbo.

I tillegg til de vanlige vaktmestertjenestene, har våre vaktmestere hatt reparasjoner og vedlikehold av vaskemaskiner, sentrifuger, takvifter, traktorer etc. Arbeidet som vaktmestersentralen gjør med reparasjoner og vedlikehold gjør at kostnader for innkjøp av nytt utstyr blir lavere.

Våre vaktmestere har også årlig en runde for å sjekke røykvarslere, brannslukningsapparater, utette kraner, ulovlig tilkoblede avtrekkshetter over komfyr og annet som styret bør være informert om.

Våre vaktmestere bistår med sjekk av varmtvannsberedere etter forespørsel, da disse kan være av gammel årgang, dvs. 10 år eller eldre. Vaktmestersentralen skal først og fremst utføre arbeid som vedrører borettslagets og våre fellesområder. De har ingen plikt i å utføre arbeid inne hos den enkelte beboer av privat karakter. Våre vaktmestere har ikke vaktordning på annet enn ved snømåking. Trenger beboere vaktmester, utover ordinær arbeidstid til saker som kan vente til neste arbeidsdag, må beboere bekoste dette selv.

## *Utleie av egen bolig (bruksoverlating)*

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

## *Energimerking*

Ved salg eller utleie av boligen skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig

## *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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## *Avtale om leveranse av elektrisk kraft*

Borettslaget har avtale med Norges Energi om levering av strøm til våre fellesanlegg. Styret søker hele tiden å ha den mest gunstige strømvartalen for borettslaget.

## *Styret*

Styret er til stede i styrerommet, Henrik Sørensens vei 32, den første mandagen i hver måned fra kl. 18:00.

Beboere er velkomne fra kl. 18:00-19:00, hvis de har spørsmål til styret. En god del beboere har benyttet seg av dette tilbudet i 2021.

Styret er tilgjengelig på epost [ellingsrudasen@styrerommet.no](mailto:ellingsrudasen@styrerommet.no), Vibbos meldingsfunksjon eller Styretelefon, som har telefontid: onsdager fra kl. 18:00-19:00.

All kontaktinformasjon til styret er tilgjengelig på VIBBO og på oppslag i oppgangene.



## *Vibbo*

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## *Retningslinjer for styrearbeid*

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

## **Plan for vedlikehold og oppgraderinger i EBRL for perioden 2022 – 2028**

### **Rehabilitering av høyblokkene, planlagt ferdig i 2022**

Inkl. bytte av ventilasjonsvifter

#### *Styrets vurdering /status:*

Viser til eget punkt over, og info som ligger på Vibbo under temaet rehabilitering.

### **Rens av ventilasjonssystemet etter ønske fra flere beboere.**

Dette er et viktig HMS tiltak for borettslaget, særlig med tanke på det brannforebyggende arbeidet.

#### *Styrets vurdering:*

Dette er viktig å prioritere raskt.

- Prosjektering og anbudsinnhenting starter høsten 2022
- Legges frem for generalforsamlingen 2023, med evt sak om låneopptak og plan for oppstart og våren 2023.

### **Skifte av låser i borettslaget**

Låsene som borettslaget har på fellesområder er gått ut av patent, og det betyr at beboere kan få fitt billigere nøkler andre steder. Dette sliter ytterligere på låsene, og gjør at utskiftning må skje hyppigere.

Det er begrenset med låser av denne typen, og vi må på ett eller annet tidspunkt ta arbeidet med å skifte alle låser i borettslagene

#### *Styrets vurdering:*

Styret vil holde nær kontakt med vaktmestersentralen i denne saken for å se på når det er reelt behov for å begynne utskiftning av låser. Det er mindre slitasje på låsene etter at borettslaget gikk over til låsebrikker.

En gjennomgang planlegges til høsten 2022.



### **Renovasjonsløsning**

Det er meldt at sjaktene bil bli stengt, men det vil ikke skje enda. Styret har hatt løpende kontakt med renovasjonsetaten og så snart det foreligger nærmere informasjon, kan en sak forberedes.

#### *Styrets vurdering:*

Dette sjekkes ut med renovasjonsetaten, løpende kontakt ny.

- Arbeidet med å vurdere ulike muligheter påbegynnes høsten 2022.

### **Utskifting av alle hovedtavler, i borettslaget.**

Det er fortsatt de samme hovedtavlene i blokkene, dvs ca. 50 år. De er ikke lenger trygge og det er kun et spørsmål om tid, før de blir ulovlige.

#### *Styrets vurdering:*

Dette er en sak med høy alvorlighet. I dag er det slik at fagpersonell mener det er uforsvarlig å utføre arbeidet i borettslaget, da de ikke «tørr» gå inn i rommene til hovedtavlene og derfor «alltid» utfører arbeid med strømføring.

- Planlegging og innhenting av priser og prosjektering starter tidlig høst 2022.
- Så snart priser og prosjektering er klart vurderes det om det er behov for låneopptak eller om det kan tas over ordinært budsjett. Dersom det siste, starter arbeidet så snart som mulig.
- Dersom det krever generalforsamlingsvedtak ifm låne opptak, legges det frem for generalforsamlingen 2023, med oppstart umiddelbart etter.

### **Oppgradering av veier, kantstein m.m.**

Forslag vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2020.

#### *Styrets vurdering:*

På grunn av rehabiliteringen og andre mer alvorlige saker, må dette utsettes og styret kan ikke se at det er forsvarlig å prioritere dette nå.

- Planlegging og innhenting av priser og prosjektering, kan tidligst starte andre halvdel 2025
- Gjennomføring og økonomisk belastning i 2026

### **Rehabilitering langblokkene og presteblokka**

Det er nå begynt å komme meldinger om samme problematikk som i høyblokkene. Det er synlige skader på tegelen og vi har nå også melding og dokumentasjon på vanninnslag i leilighet.

#### *Styrets vurdering:*

- Planlegging og fremlegg av sak til generalforsamlingen 2026.
- Prosjektering, anbud, og gjennomføring i perioden 2026 – 2028



## Prognose økning av felleskostnader (husleie)

For å sikre størst mulig forutsigbarhet og god økonomistyring, har styret utarbeidet en plan for nødvendig husleieøkning i årene framover. Husleieøkningen er nødvendig for å sikre at borettslaget en trygg og god økonomi. Da kan vi unngå uventede, raske og store økninger.

Første januar 2021 var det en husleieøkning på 10% og fra første januar i år ble det økt med 7,5%.

I vedlagt tabell har vi satt opp en oversikt over økning i husleien åtte år fram i tid.

Borettslaget vårt er 50 år i 2023, det betyr at vi må påberegne økt vedlikehold, som dere også ser av vedlikeholdsplanen over.

Det er likevel viktig å presisere at dette er en oversikt basert på det vi vet per dags dato. Det betyr at denne planen vil bli justert dersom det blir betydelige endringer i rentesituasjonen, strømpriser og oppstart av nye prosjekter (rehabiliteringer), men vi skal forsøke å klare det jevnlig vedlikeholdet.

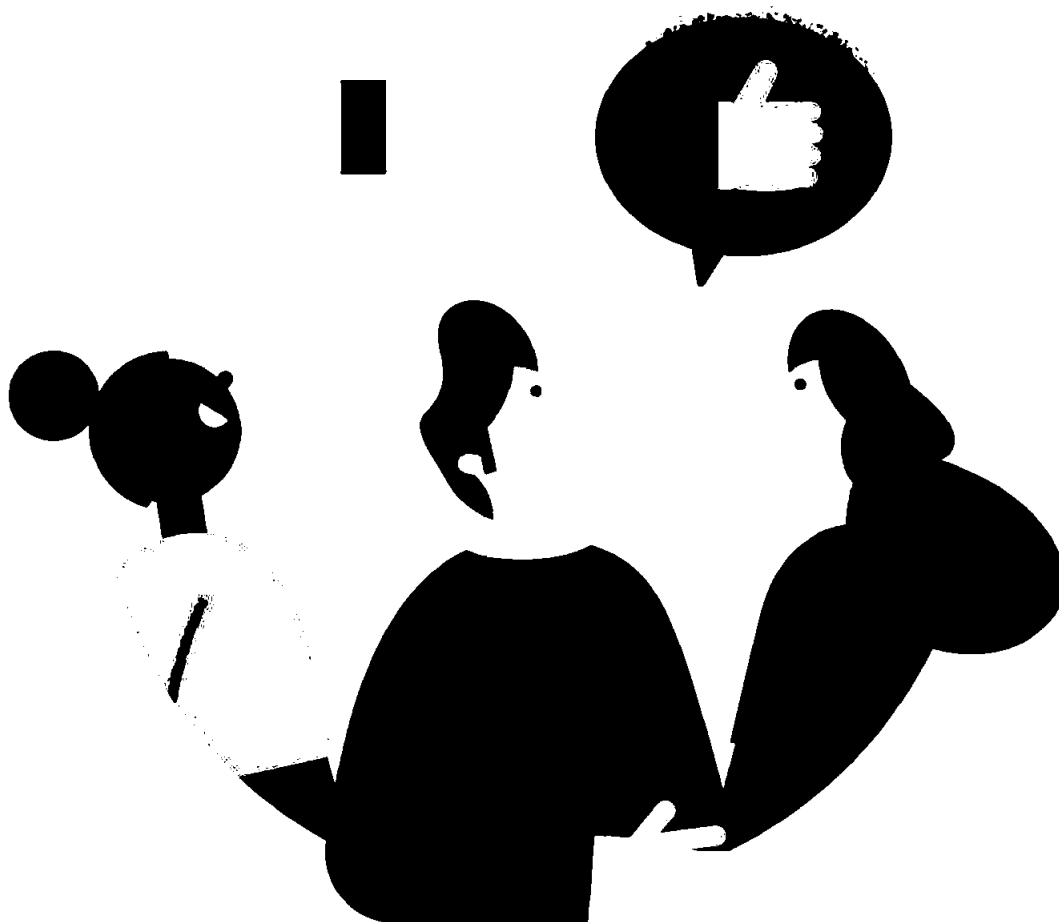
### Styret foreslår følgende plan:

Årstall, med virkedato fra 01.01	Husleieøkning i %
2022	7,5%
2023	7,5%
2024	7,5%
2025	7,5%
2026	8,5%
2027	10%
2028	10%
2029	9%
2030	8,5%



## Oversikt tidligere vedlikehold og rehabilitering.

2020 – 2021	Infrastruktur til lading av el-bil	Installering av infrastruktur for lading av el-bil.
2017- 2018	Rehabilitering av 7 punkthus	Skiftet vinduer, etterisolert fasader, ny teglstein, etterisolert tak. Nye takluker for brannsikring i hele borettslaget, med unntak av høyblokkene.
2009- 2010	Rehabilitering av garasjeanleggene	
2006 - 2006	Elektrisk kontroll	Gjennomført elektrisk kontroll i alle leiligheter. Foretatt el.kontroll av fellesanlegg, samt foretatt termografering av alle hovedtavler.
2005 - 2005	Avløpsledninger	-Avsluttet rør rehabiliteringen. -Gjennomført maling av oppgangene i HSV 2-26, 15-35, 36-42, 28-32 og 37-43.
2001 - 2002	Optima - Rehabilia	-Optima -Rehabilitering av avløpsledninger - Rehabilia. -Utskifting av utelys. -Vedlikehold og etterisolering gulv i 1. etg. Punkthusene
2000 - 2000	Utskifting av heiser	-Avsluttet arbeidet med videoovervåking av garasjeplan -Utskifting av alle heiser utført.



## Årsmøte 2022

0355 Ellingsrudåsen Vaktmestersentral



Vedlegg 1

43 av 95

0396 Ellingsrudåsen Borettslag 20.04.22.pdf

Transaksjon 09222115557463160603



Signert JCB, CÅJ, ØH, RIO



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Christian Bromseth	Harald Sohlbergs Vei 28
Nestleder	Claes Åge Johansen	Ludvig Karstens Vei 13
Styremedlem	Øyvind Holter-Nilsen	Henrik Sørensens Vei 26
Varamedlem	Damir Cokovic	Ludvig Karstens Vei 5
Varamedlem	Øivind Holmen	Harald Sohlbergs Vei 30
Varamedlem	Karolina Amk Røkke	Henrik Sørensens Vei 28

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ellingsrudåsen Vaktmestersentral sameie

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976762371, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral sameie har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral har 4 ansatte og 1 deltidsansatt. I tillegg så ansettes sommervikarer (ungdommer fra nærmiljø) for å bistå vaktmesterne i ferietiden.

Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2021.

### Vaktmesterkontoret

Vaktmesterne har kontor i Harald Sohlbergs vei 11 med kontortid hverdager mellom kl 08.00 – 08.30. 11.30 – 12.30 og 15.45 – 16.00  
Kontoret har telefon 22 32 03 28.

Sameiets vakttelefon, daglig leder Roy Olsrud tlf. 930 36 121 (hverdager 0800 – 2100)  
Vaktmestere skal gis beskjeder på: vaktmester@ellingsrudaasen.no eller på telefon:

Daglig leder Roy Olsrud tlf. 930 36 121  
Vaktmester Tor Egil Gustavsen tlf. 412 39 039  
Vaktmester Ragnar Leine tlf. 930 35 343  
Vaktmester Isidro Vasquez Rosario tlf. 482 31 914

Beyza Yakup Karaca er ansatt på deltid med ansvar for rengjøring av sentralen.



**Forretningsførsel og revisjon**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 181 579.

Andre inntekter kr 130 726 er variable inntekter og består av diverse salg til beboerne. Se også note 3 i regnskapet hvor andre inntekter er spesifisert.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 182 211.

**Kommunale avgifter**

Gjelder i sin helhet eiendomsskatt.

**Resultat**

Driftsresultatet på kr -632 kommer frem i resultatregnskapet. Resultatet dekkes opp av Finansinntekter på kr 632. Årets resultat er kr 0

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til generelt vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5 % som tilsvarer kr 2 147,-

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester selskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til årsmøtet i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no) 0396 Ellingsrudåsen Borettslag 20.04.22.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 17. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)

**ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL SAMEIE**  
**ORG.NR. 976 762 371, KUNDENR. 355****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 050 853	4 608 101	5 103 000	5 307 000
Andre inntekter	3	130 726	459 740	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 181 579</b>	<b>5 067 841</b>	<b>5 203 000</b>	<b>5 407 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 622 368	-3 404 557	-3 500 000	-3 700 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-113 098	-80 608	-39 000	-59 000
Revisjonshonorar	6	-39 931	-37 700	-35 000	-38 000
Andre honorarer		-2 000	-1 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-86 005	-83 905	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-20 600	-19 327	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-308 805	-400 470	-375 000	-310 000
Forsikringer		-59 502	-53 079	-57 000	-64 000
Kommunale avgifter	9	-6 775	-6 776	-8 000	-8 000
Energi/fyring		-25 416	-103 953	-155 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-817 711	-795 461	-765 000	-910 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 182 211</b>	<b>-5 066 836</b>	<b>-5 122 000</b>	<b>-5 439 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-632</b>	<b>1 005</b>	<b>81 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	632	750	2 000	0
Finanskostnader		0	-1 755	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>632</b>	<b>-1 005</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83 000</b>	<b>-32 000</b>





**ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL SAMEIE**  
**ORG.NR. 976 762 371, KUNDENR. 355**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	299 000	301 411
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>299 000</b>	<b>301 411</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		408	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 435	76 266
Andre kortsiktige fordringer	13	1 420	0
Driftskonto OBOS-banken		635 110	592 892
Skattetrekkkonto OBOS-banken		96 644	88 484
Sparekonto OBOS-banken		156 177	29 020
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>894 194</b>	<b>786 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 193 194</b>	<b>1 088 072</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		60 958	95 736
Skyldige offentlige avgifter	14	251 068	195 686
Annen kortsiktig gjeld	15	881 167	796 651
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 193 194</b>	<b>1 088 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 193 194</b>	<b>1 088 072</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. februar 2022

Styret i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

John Christian Bromseth /s/    Øyvind Holter-Nilsen /s/    Claes Åge Johansen /s/

Roy Ingar Olsrud /s/  
Daglig leder



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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	5 102 952
Avregning felleskostnader	-52 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 050 853</b>

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

Batterier	1 750
Brikker	7 810
Viderefakt sykkelstativ	958
Gebyr	188
Viderefakt grill m/trekk	1 385
Låser	5 465
Nøkler	26 960
Portåpnere/fjernkontroller	65 010
Røykvarslere	410
Skilt	20 360
Ventiler	430
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>130 726</b>



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

	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Ordinær lønn, fast ansatte	-2 229 560	-2 282 022
Ordinær lønn, vikarer	0	-92 280
Overtid	-100 745	-105 006
Lønn rengjøringshjelp	-8 400	0
Påløpte feriepenger	-301 940	-334 216
Fri bil, tlf etc.	-11 368	-13 820
Naturalytelser speilkonto	11 368	18 976
Arbeidsgiveravgift	-429 506	-453 319
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	21 693	0
AFP-pensjon	-37 273	-31 340
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 905	-1 592
Yrkesskadeforsikring	-10 538	-16 690
Gruppeliv/ulykke	-273 242	-394 998
Refusjon sykepenger	0	120 655
Kantinekostnader	-12 161	-8 064
Bedriftshelsetjeneste	-6 800	-6 600
Arbeidsklær	-10 399	-22 052
Andre personalkostnader	-2 780	0

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-3 404 557** **-3 622 368**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 945, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 39 931.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -20 600

**SUM KONSULENTHONORAR** **-20 600**



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

Drift/vedlikehold bygninger	-67 668
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 922
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 831
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 916
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 183
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 286
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-308 805</b>

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

Eiendomsskatt	-6 775
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-6 775</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-110
Diverse leiekostnader/leasing	-503 214
Verktøy og redskaper	-26 940
Driftsmateriell	-75 410
Lyspærer og sikringer	-22 062
Andre fremmede tjenester	-5 748
Kontor- og datarekvisita	-44 786
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 281
Andre kostnader tillitsvalgte	-945
Andre kontorkostnader	-5 749
Telefon/bredbånd	-17 890
Telefon, annet	-12 072
Drivstoff biler, maskiner osv.	-44 792
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 544
Bank- og kortgebyr	-9 617
Velferdskostnader	-553
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-817 711</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	224
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	408
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>632</b>



**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

## Datautstyr

Tilgang 2016	84 543
Avskrevet tidligere	-74 060
Avskrevet i år	-10 482

1

## Ryggbatteri

Tilgang 2021	18 750
Avskrevet i år	-3 750

15 000

## Feiemaskin

Tilgang 2020	128 908
Avskrevet tidligere	-8 600
Avskrevet i år	-30 077

90 231

## Gressklipper nr. 3

Tilgang 2001	82 299
Avskrevet tidligere	-82 298

1

## Gressklipper nr. 5

Tilgang 2004	91 785
Avskrevet tidligere	-91 784

1

## Gressklipper nr. 6

Kostpris	175 000
Avskrevet tidligere	-174 999

1

## Kopimaskin

Tilgang 2016	22 581
Avskrevet tidligere	-22 580

1

## Lift/kompremtor

Tilgang 2006	75 000
Avskrevet tidligere	-74 998

2

## Maskiner

Tilgang 2017	77 500
Avskrevet tidligere	-46 500
Avskrevet i år	-15 500

15 500

## Plog til traktor

Tilgang 1997	55 350
Avskrevet tidligere	-55 349

1





15

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

Sandstrøer		
Tilgang 2003	41 722	
Avskrevet tidligere	-41 721	1
Sandsilo		
Tilgang 1991	1	1
Traktor m/redskap		
Tilgang 2020	174 513	
Avskrevet tidligere	-34 902	
Avskrevet i år	-34 902	104 709
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2021	91 938	
Avskrevet i år	-18 388	73 550
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>299 000</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-113 098</b>
--------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kontantsalg uke 51/52	1 420
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 420</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-96 644
Skyldig arbeidsgiveravgift	-154 424
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-251 068</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-334 216
Ellingsrudåsen Borettslag, avregning 2020	-218 774
Ellingsrudåsen Borettslag, avregning 2021	-22 858
Karihaugen Borettslag, avregning 2020	-240 918
Karihaugen Borettslag, avregning 2021	-25 697
Karilia Borettslag, avregning 2020	-35 159
Karilia Borettslag, avregning 2021	-3 545
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-881 167</b>





## Annen informasjon om selskapet

### Styrets arbeid 2021

Året har vært preget av korona som i fjor. Styret har avholdt møter når det har vært behov, og i tillegg holdt kontakt via teams/telefon. Driften går bra og styret mener den er i henhold til ønsker og behov fra eierne. Like før jul fikk sentralen et skriv fra revisor ang mva plikt for vaktmestersentraler. Styret mener som tidligere at vi ikke er mva pliktige. Obos vil i samarbeid med revisorer og advokater ha en dialog med skattemyndigheter ol, for å avklare hvordan reglene skal forstås for de forskjellige variantene av vaktmestersentraler i Obos systemet. Vi meldte vår interesse der, så får vi se hva de kommer frem til. Se under for en liten rapport fra vaktmestersentralen.

### Ellingsrudåsen Vaktmestersentral 2021.

Året 2021 startet med korona for oss slik det har vært for alle. Vi har håndtert det på en bra måte, og justert oss inn etter utviklingen.  
Dette året har det vært litt mere besøk inne hos beboerne, men vi har håndtert dette bra.  
Årets dugnad ble gjennomført på en god måte. En del beboere møtte opp, og det ble utført diverse arbeid på områdene.  
Sentralen har på vegne av borettslagene hatt to runder med komprimatorbil.  
Sentralen har også hatt to runder der beboerne kan levere inn småelektrisk og farlig avfall.  
Dette har blitt godt mottatt av beboerne.  
Sentralen har gått til innkjøp av to hekksakser som går på batteri. Dette besparer beboerne og ansatte for en del mindre støy.  
I sommer har vi hatt 14 sommervikarer fra vårt område ansatt.  
Dette fungerte veldig bra. Også i år hadde vi rekord med søkere, og måtte si nei til de som ikke bor i våre områder.  
Det har blitt gjennomført batterirunde i alle tre borettslagene dette året.  
Noen beboere ønsket ikke besøk, så da ble det levert batterier til dem.  
Har vært perioder med sykemeldinger i 2021. Dette har blitt ordnet med internt og å ta inn en ungdom som har hjulpet til med diverse jobber.





## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Nøkler/skilt

De respektive borettslag har i sine husordensregler som sier at alle skal ha godkjente skilt på sine postkasser og ringetablået. Derfor har vaktmestersentralen laget et tilbud til beboerne hvor vaktmestersentralen lager disse skiltene.

## Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring (35704) med polisenummer 565499. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal eier 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers ansvar.

Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2013 Ny vaktmestersentral i Harald Sohlbergs vei 11 - Innflyttet 260813



## Vedlegg 1

### Oversikt over endringer i borettslagsloven som foreslås å tas inn i vedtektene

#### Endring 1:

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

#### **Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon**

*Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere. 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.*

#### Endring 2

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

#### **Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett**

*Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider: En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.*

*Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.*

*En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar*



hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

### **Endring 3**

#### **Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.



# Vedtekter

for Ellingsrudåsen Borettslag  
org. nr. 848616672.

sist endret:  
generalforsamling  
20.april - 25. april 2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Ellingsrudåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret), samt drive virksomhet som står i sammenheng med dette herunder også garasjeanlegg.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslagets har forretningskontor i Oslo og er tilknyttet OBOS som er forretningsfører med selskap nr. S-396.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

(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 borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget 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) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av bestemmelsen i tredje ledd.

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

(6) 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.

(7) En andelseier skal ved innflytting i borettslaget 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) Nekte 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.

#### 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. 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

#### 3-3 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 på boligbyggelagets (Obos´) 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 fastsetter 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 opptil 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 med styrets godkjenning 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 de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av utvendige persienner og private radio- og TV-antenn er ikke tillatt. Det er totalforbud mot parabolantenn.

Markiser og innglassing av verandaer kan kun monteres etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Delinnglassing av verandaen er ikke tillatt.

Farger på fasader og balkonger kan ikke endres uten generalforsamlingens godkjennelse.

#### **4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:**

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Styrets valg av ladeselskap skal benyttes.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.



## 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 ytterdør til boligen, 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.

Ved modernisering av bad/wc skal ikke sluket på badet røres. Dette er borettslagets eiendom. Skader på sluk eller avløpsrør blir belastet beboer. For øvrig skal forskriftene for våtrom følges. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, utskiftning av ytterdør til boligen, 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.

Hvis det blir påvist jordfeil hos en andelseier, skal denne feilen utbedres omgående av autorisert installatør og tilbakemeldes styret.

Ved opprettelse av nye kurser i sikringsskapet, skal kun eksisterende rør benyttes. Det er ikke lov til å trekke nye kurser i plastrør, da det er i strid med brannforskrifter.

Ved unnlattelse av feilretting, har borettslaget rett til å koble ut strømmen til denne leiligheten inntil feilen er utbedret.

Ved arbeider på det elektriske anlegg, skal autorisert installatør benyttes og det skal utarbeides en samsvarserklæring for arbeidet.

Kontrollskjema av det elektriske i boenhetene skal fremvises ved salg. Om så ikke foreligger, må andelseier bekoste en slik sjekk for egen regning.

(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. Gjelder også propan som benyttes til kjøkken eller oppvarming. Alle propaninstallasjoner skal være utført av autorisert installatør og serves av slike.

(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. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskifting av vinduer, reparasjon eller utskifning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 utskifning. 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 for andelseiers regning.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Andelseiere som innglasserer sin veranda, er selv ansvarlig for vedlikehold, samt eventuelle skader som glass og lignende fra installasjonen kan påføre bygning eller annet.

(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.

(5) Andelseier må betale den egenandelen som forsikringsselskapet til borettslaget fastsetter ved skade i egen leilighet.



## 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 enhver 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 besluttet 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. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett 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.

### 8-2 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.

### 8-3 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.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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



## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 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.

### 9-3 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.

### 9-4 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
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

### 9-5 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.



## **9-6 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.

## **9-7 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.

## **9-8 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.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 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.

### **10-2 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.

### **10-3 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.



## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 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

### **11-2 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.



Sist revidert: 20.-25. april 2022

# Husordensregler Ellingsrudåsen borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamlingen  
20.-25. april 2022.

## Formålet med husordensreglene

Husordensreglene er en del av leiekontrakten alle eiere undertegner. Bruk boligen slik at ikke andre sjeneres. Det er viktig at du som beboer gjør deg kjent med borettslagets vedtekter og ordensregler.

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Ellingsrudåsen borettslag, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som eier eller leier i borettslaget.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

Du som eier er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmene eller andre du har gitt adgang til. Hvis et medlem av husstanden gjør skade på borettslagets eiendom, kan andelseier gjøres økonomisk ansvarlig.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Ved innflytting

- Når du flytter inn, får vaktmestersentralen automatisk en eierskiftemelding fra Obos. Dersom du selv ikke melder fra om noe annet, bestiller vaktmestersentralen navneskilt til dørtelefon og postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper.

## Alminnelige ordensregler

- Alle beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet.
- Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene:  
Hverdager (mandag- fredag) mellom kl. 23.00 og kl. 06.00  
Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 08.00  
**Søndager og helligdager skal du vise særlig hensyn.**

Ved spesielle begivenheter er det viktig at du varsler naboer på forhånd, da kan fristen for ro i leiligheten utsettes til kl. 02.00.

- Vær spesielt oppmerksom på støy fra musikk, høylytt tale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid o.l. Det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer.
- Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 og lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00.  
**Søndager- og helligdager er dette ikke tillatt.**

Husk at du må varsle naboer ved oppussing eller aktiviteter som medfører støy, og som er til sjenanse for naboer.

- Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Vanning, feiing etc. på balkonger må ikke gjøres slik at naboer påføres ulempe.
- Bruk av kullgrill og engangsgrill på balkong er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn.
- Ski, akebrett, barnevogner, sykler og annet utstyr skal ikke settes i trapperom, trapper eller i gangen. Bruk boden din eller fellesrom som er beregnet for dette.

Lek og unødig opphold i trappeoppganger og kjellere er ikke tillatt.

- Fotballsparking mot husvegg er ikke tillatt. Spill og lek på borettslagets plener er tillatt, men vis hensyn slik at plen, busker, trær og bed ikke skades.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

- Inngangsdører til oppganger skal være låst hele døgnet. Det samme gjelder bakdører til vaskerier, kjellere, boder og sportsrom.
- Takluker i trappehus skal være lukket.
- Borettslaget aksepterer ikke vold, trusler, rasistiske utsagn, krenkelser, sjikane eller hærverk. Verken mot borettslagets eiendom, mot beboere, gjester, andre som engasjeres av borettslaget, eller andre som ferdes på borettslagets område.

Dette er å anse som uakseptabel oppførsel og som alvorlig brudd på borettslagets ordensregler, samt norsk lov, og bør meldes til styret.

Styret vil vurdere alvorligheten, og dersom nødvendig, påbegynne prosess som kan føre til utkastelse.

- Fremleie av leiligheten kan innvilges for et år av gangen og maks for tre år sammenhengende. For mer informasjon og regler, se vedtektene.

Fremleie skal søkes om og godkjennes av styret, før fremleie kan skje.

## Brudd på husordensreglene

- Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder.

Dersom dette ikke fører fram, kan beboer sende skriftlig klage til styret. Styret vil da gi muntlig eller skriftlig varsel/orientering om klage til andelseier.

- Ved gjentatte brudd på husordensreglene er det å regne som mislighold av leiekontrakten, og kan i alvorlige tilfeller kan føre til tvangssalg eller tvangsflytting.

## Oppbevaring i leiligheter og kjellere.

- Det er ikke lov å lagre varer eller ting som gir fra seg sjenerende lukt.
- Det er ikke tillatt å ha kjøleskap/fryseboks eller lignende i drift i kjellerboden eller kjellerrom.
- Brannforskriftene er strenge og til for vår sikkerhet. Det er ikke lov å lagre mer enn 5 liter brannfarlig væske, klasse A, f.eks. bensin og tynner i kjelleren.
- Det er ikke anledning til å oppbevare utstyr med bensinmotor i kjellere, f.eks. mopeder, motorsykler, scootere eller motorsager.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

- I kjellerrom/fellesrom skal det ikke oppbevares private ting, inventar, rivningsmaterialer, søppel ol. Dette i henhold til krav fra brannvesenet.
- Det er forbudt å foreta reparasjoner av alle typer motorer og maskiner i fellesrom.

## Ventilasjon

I hver boligblokk er det et mekanisk ventilasjonsanlegg som trekker luft ut av leilighetene. Det er 3 stk. regulerbare avtrekksventiler i hver leilighet, på kjøkken, bad og wc (felles avtrekk dersom det er åpnet mellom bad og WC).

Leilighetene er utstyrt med spalter over vinduene og/eller ventiler i yttervegger som gir inntak av frisk luft.

- Det er viktig at du passer på at spalteventilene/lukene alltid er litt åpne. Dette må vi gjøre for å unngå undertrykk og kondens i leiligheten. Det samme gjelder for dørene til bad og wc, pass på at de er åpne en del av døgnet timer.

I tillegg anbefales det en rask gjennomlufting av leiligheten daglig.

- Uriktig bruk av tilførselsluft og avtrekk vil føre til økt luftfuktighet, og den kan kunne overstige de anbefalte normer, dvs. at luftfuktigheten ikke må overstige 50 %. Dersom det skjer over tid er det fare for fuktskader på vegger, og det kan oppstå muggproblemer.

Fukt i vegger og muggproblemer som er et resultat av for høy luftfuktighet er den enkelte andelseiers ansvar, og må fikses snarest før det utvikler seg til det verre.

- Pass på at du aldri blokkerer utsugningsventiler eller monterer avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet. Det er heller ikke tillatt å montere vifter til ventiler/luker i yttervegg.

Dersom ny kjøkkeninnredning legges opp mot tak slik at utsugningsventil blir tildekket av denne, må utsugningsventil legges ut, og være synlig, med egen ventil i den nye kjøkkeninnredningen.

- Passiv dampflette kan monteres, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet (kullfilter).
- Pass på at leiligheten din holdes godt nok oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Fasade, vedlikehold og oppussing

- Du kan ikke foreta endringer i bærende konstruksjoner i leiligheten.

Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

- Det er ikke nødvendig å innhente styrets godkjenning ved større ominnredninger. Pass på å være spesielt oppmerksom ved rehabilitering av bad. Sluk må ikke røres.
- Baderommets sluk er borettslagets eiendom. Ved legging av gulvfliser skal kun smøremembran benyttes ned i eksisterende sluk. Dersom sluk og rør som er belagt med DAKKI-metoden skades, må andelseier selv stå for kostnadene for istandsetting.

Dersom du fjerner badekaret, så må du forbedre veggen med membran eller sette inn dusjkabinett. Det er ikke lov med dusj rett på veggen. Skade som forårsakes av uriktig bruk, må dekkes av den enkelte beboer. Det gjelder også skade på andre leiligheter/rom.

- Det er ikke tillatt å gå utenom røranlegg for el. kabel om man ønsker mer strøm til leiligheten. Ny kurs(er) skal kun opprettes/trekkes i eksisterende røranlegg som ligger i sikringsskapet. Hovedsikringen til leiligheten kan ikke økes pga. kapasiteten på stigeledningen.
- Det er viktig at du vedlikeholder balkongdør og vinduer jevnlig, det vil si minst en gang per år. Se vedlegg 3 for fremgangsmåte.
- Fargen på utvendige vegger og tak bestemmes av generalforsamlingen og må følges av alle. Dersom du er i tvil om hva som er riktig, sjekk med styret.
- Markiser (på verandaer) kan bare monteres hvis fargevalget er avklart med styret, og i tråd med generalforsamlingens bestemmelser. Montering av markiser på annet enn verandaer er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å montere utvendige persiener.
- Dersom du ønsker innglassing av balkong er dette mulig, men det må søkes om til styret.
- Hvis du ønsker solavskjerming har generalforsamlingen vedtatt at det kun skal brukes solavskjerming fra Lumon. Fargen det er bestemt skal brukes er «Transparent Grey 7200». Det er ikke tillatt å montere opp gardiner på innglassingen.
- Alle verandaer har feste for flaggstang. Det er ikke anledning for å sette opp flere fester uten tillatelse fra styret.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

- Det er forbudt å montere antenner/parabolantenner på tak, fasader og verandaer.
- I alle leiligheter er det installert en styringsboks for fibernet. Denne boksen er tilknyttet et fiberoptisk nett, som styrer TV-signalene, og gir mulighet for bredbånd på fiber.
- Denne styringsboksen må ikke løsnes eller fjernes, eller på annen måte utsettes for ytre påvirkning. Skader på styringsboks eller fiberkabel som er forårsaket av beboer, må dekkes av beboer selv ved istandsettelse av nettet.

## Fellesvaskerier

- Beboerne deler på vaskeriene, og vasketid må reserveres. I hvert vaskeri er det tavle med vasketider, du kan henge en nøkkellås med ditt leilighetsnummer på den ledige tiden du ønsker. Du får godkjent lås ved å henvende deg til vaktmestersentralen. *Bare godkjent lås kan brukes.*
- Det er ikke tillatt med dyr i vaskeriene. Barn i vaskeriet er foreldrenes ansvar, og borettslaget kan ikke stilles til ansvar ved skader.
- Bare den som har reservert vasketid kan bruke vaskeriet og tørkeklassen i det aktuelle tidsrommet. Du kan bare bruke vaskeriet i det tidsrommet du har reservert. Fjern låsen når vasketiden din er utløpt.
- Du kan ikke låne ut vaskeriet til noen som ikke bor i leiligheten. Du kan ikke bruke vaskeriet til ting du får betalt for å vaske.
- Ta med deg søppel etter bruk, og tørk over maskiner og gulv.

Vasketider for HSV 5-7-9-11, HSV 2-26, HSV 36-42, HSV 37-43, HSV 28-32

Hverdager:	Lørdager:
08:00 – 11:00 + 1 time tørk	08:00 – 11:00 + 1 time tørk
11:00 – 14:00 + 1 time tørk	11:00 – 14:00 + 1 time tørk
14:00 – 17:00 + 1 time tørk	14:00 – 17:00 + 1 time tørk
17:00 – 20:00 + 1 time tørk	17:00 – 20:00 + 1 time tørk

Vasketider for HSV 15-35

Hverdager:	Lørdager:
08:00 – 12:00 tørketid inkludert	08:00 – 12:00 tørketid inkludert
12:00 – 16:00 tørketid inkludert	12:00 – 16:00 tørketid inkludert
16:00 – 20:00 tørketid inkludert	16:00 – 20:00 tørketid inkludert

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Søppelhåndtering

- All søppel som kastes i sjakta må være tørr og pakket inn i en pose som ikke går i stykker. I høyblokkene er sjaktene stengt og all søppel kastet i utvendige containere.
- Brennbart materiale, oljeavfall og sterke kjemikalier er strengt forbudt å kaste i sjakten. Dette må leveres til gjenvinning.
- Glass, metall og papp skal kastes i egne, utvendige containere.
- Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i vanlig søppel. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Oslo kommunes avfallssystem, og leveres til gjenvinning.

## Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes i borettslaget. Hunder skal luftes i bånd og ekskrementer skal fjernes.
- Du må melde fra til styret før anskaffelse av hund eller katt, og undertegne en dyreholdserklæring om at man er kjent med, og forplikter seg til å følge gjeldende regler for dyrehold.

For mer informasjon om dyrehold og erklæringen, se vedlegg 1.

## Blokktiltitsvalgt

- Blokktiltitsvalgte utfører viktige oppgaver i vårt borettslag, og de er bindeleddet mellom beboerne i en blokk og styret.
- Blokktiltitsvalgt vil blant annet organisere dugnad på våren, for å holde grøntområdene rundt blokka i stand. I tillegg vil de oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lur på. Samtidig kan blokktiltitsvalgt gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, og om ordningen med blokktiltitsvalg.
- Det bør holdes årlige valg av blokktiltitsvalgt blant voksne beboere i en blokk eller et antall oppganger/etasjer i en blokk.
- Beboerne kan henvende seg til styret via blokktiltitsvalgt, skriftlig til styret eller personlig til et styremedlem. Tekniske spørsmål og henvendelser kan gjøres til vaktmesterne.
- For mer informasjon om blokktiltitsvalgtes oppgaver, se vedlegg 2.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til opparbeidelse av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Parkering

- Parkeringsreglene har som mål å bidra til å holde orden på parkering, samt sikre trygg ferdsel i Ellingsrudåsen borettslag.
  - Alle andeler har tilgang til én parkeringsplass i enten garasjehus eller fast plass utendørs.
  - Alle gangveier foran og mellom blokkene er kun beregnet for av- og pålessing. All annen stans eller parkering er forbudt og kan føre til parkeringsbot jf. gjeldende skilte. Parkeringsluker skal benyttes.
  - For stans ved av- og pålessing i mer enn 20 minutter, f.eks. v/flytting, skal tillatelse innhentes fra styret. Ta kontakt i god tid.
  - Hensetning av uregistrerte motorkjøretøyer på P-plass, i P-hus eller på fast plass ute, skal merkes tydelig med nummer. Tillatelse må søkes til styret. Tillatelsen skal ligge synlig i frontruten.
  - Eier står fullt ansvarlig for lekkasje fra bil, eller skade som måtte oppstå på borettslagets eiendom eller på naboens parkerte bil.
  - Beboere må parkerer sitt motorkjøretøy på egen merket plass i P-hus, eller på fast plass ute, eller plasser som krever parkeringskort som ligger synlig i frontruten.
  - I P-hus er det tillatt å ta ut strøm (inntil 500 watt) til godkjent motorvarmer i vinterhalvåret.
  - Det er ikke tillatt å lade el-biler eller hybridbiler gjennom eksisterende strømuttak i P-hus. Beboere som ønsker å lade elbil må inngå avtale med det ladeselskapet borettslaget har avtale med.
  - Utleie av P-plass i P-hus er tillatt.
  - P-husene feies 1 - én - gang pr. år, oftest på våren. Dette varsles med oppslag og på Vibbo.
- Alle biler og annet utstyr som er i garasjen på den enkelte p-plass, må da fjernes av eieren.
- Enhver må selv sørge for at plassen man disponerer er fri for all lagring av gjenstander, søppel og avfall, dette gjelder hele året.
  - Beboere som har firmabil eller låner andres motorkjøretøy, er å beregne som beboer og ikke gjest.
  - Gjesteparkering er for gjester i borettslaget.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av regnskapshusordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Utendørsparkering

Her må alle følge de til enhver tid oppsatte skilter.

Det er opp til styret å gjøre avtale med firma som skal følge opp og håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser.

- Styret håndterer ordningen med parkeringsbevis, registrering og utlevering av disse.
- Hvis en andel har behov for flere parkeringsplasser kan man kjøpe parkeringskort hos styret, for parkering utendørs. Prisen varierer etter hva slags type kjøretøy som skal parkeres.

Styret kan endre parkeringsreglene ved behov slik at parkeringsarealet i borettslaget til enhver tid kan benyttes på best mulig måte for beboerne.

## Praktisk informasjon

### Styret i Ellingsrudåsen borettslag.

#### E-post.

For å få svar raskest mulig, anbefaler vi å bruke e-post. Da kan man forvente svar innen tre arbeidsdager, [ellingsrudasen@styrerrommet.no](mailto:ellingsrudasen@styrerrommet.no)

#### Vibbo

Via meldingstjenesten på [vibbo.no](https://vibbo.no)

#### Telefon

Styret har telefontid onsdag kl. 18:00-19:00

Tlf.: 41 28 15 31

#### Brev

Brev kan legges i postkassen utenfor styrerrommet, ved Henrik Sørensens vei 32. Inngang og postkassen er på utsiden, mot gangstien.

#### Beboertime

Første mandag i måneden er det styremøte.

Fra 18:00-19:00 ønskes beboere velkommen til å stille spørsmål ved behov.

*Dette gjelder ikke i januar og juli.*

Andre avvik vil bli meldt på VIBBO.

For er informasjon, se oppslag i hver oppgang eller gå inn på

<https://vibbo.no/ellingsrudasen>

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppsett av utendørsordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Ellingsrudåsen vaktmestersentral

Ellingsrudåsen vaktmestersentral er våre vaktmestere, og de er heleide av borettslagene Ellingsrudåsen, Karihaugen og Karilia.

### Kontaktinfo:

e-post: [vaktmester@ellingsrudaasen.no](mailto:vaktmester@ellingsrudaasen.no)

telefon: 22 32 03 28

Teknisk vakt etter kl. 16, daglig leder: 93 03 61 21

### Hva kan de hjelpe med:

- snømåking
- gressklipping
- bytte av lyspærer i fellesområder
- brannrunde
- sjekk av vaskeriene
- vedlikehold inngangsdører
- ordner nøkler, brikker, skilt

I tillegg hjelper de til med å rykke ut til heiser, bistand ved befaringer på skader etter vannlekkasjer ol.

\_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

Husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 20.- 25.april 2022.

Styret har fullmakt til å endre enkeltpunkter for å oppdatere praktisk info og rette skrivefeil.

Oppdaterte husordensregler lagt ut på Vibbo xx.xx.xx  
Oppdaterte husordensregler levert xx xx xx

Førstegang vedtatt 28.11.1978



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Vedlegg 1 - Dyreholdserklæring og meldeskjema

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område skjer på eget ansvar, og må ikke være til sjenanse for andre.
- Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart, og passe på at ingen hunder slippes eller luftes alene i trappegang eller uteområder.
- Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold inntil to dyr pr. leilighet, både når det gjelder hund og katt.  
Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelsen må styret søkes, og det skal foreligge særskilt begrunnelse.
- Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.
- Husordensreglene som gjelder dyrehold, innbefatter alle typer hunder og katter.
- Dyreeier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og øvrige vaksinasjoner i tråd med nasjonale krav og føringer.
- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.  
I tillegg bekrefter eier å være kjent med gjeldene politivedtekter som gjelder hundehold og allmenne regler for båndtvang.  
Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene.  
I tillegg erklærer eieren seg ansvarlig for å følge med, og sette seg inn i eventuelle fremtidige endringer som generalforsamlingen foretar.

Jeg bekrefter og har lest, forstått og forplikter meg til å følge husordensreglene og dyreholdserklæring for Ellingsrudåsen borettslag.

### Informasjon til styret om dyrehold

Navn andelseier: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Leilighet nr. \_\_\_\_\_

Telefon nr.: \_\_\_\_\_ E-postadresse: \_\_\_\_\_

Ønsker å melde fra om at vi har skaffet oss hund eller katt.

Type dyr: \_\_\_\_\_ Antall: \_\_\_\_\_

ID.MERKE \_\_\_\_\_

Ellingsrudåsen \_\_\_ / \_\_\_ 20 \_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift andelseier underskrift

Førstegang vedtatt 28.11.1978



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Vedlegg 2 - Instruks for blokktillitsvalgte, i Ellingsrudåsen Borettslag

### Tillitsverv

- Det er ønskelig med 1 – 2 blokktillitsvalgt i hver blokk.
- Blokktillitsvalgte bør oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurte på. Samtidig kan en gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, ordningen med blokktillitsvalgt osv.
- Blokktillitsvalgte skal informere styret om eventuelle endringer i vedtatte regler for blokka. Disse kan ikke iverksettes før styret har godkjent dem.
- Blokktillitsvalgte plikter å møte på de møter styret innkaller til. Blokktillitsvalgte har ansvar for å informere alle andelseiere/beboere om saker behandlet på møter med styret
- Om blokktillitsvalgte flytter bør han/hun sørge for valg av ny tillitsvalgt, eller foreslå sin etterfølger for styret.

### Valg

- Blokktillitsvalgte velges på et ordinært blokkmøte innen 1.mai hvert år. Funksjonstiden er ett år.
- Det er anledning til gjenvalg.

### Blokkmøter

- Tillitsvalgt har ansvar for å innkalle til minst ett møte i året, eller etter behov.
- Innkallingen til blokkmøte skal kunngjøres senest én uke før møtet.
- Innkallingen skal inneholde sakliste, sted, dato og klokkeslett.
- Om det er ønskelig med en representant fra styret til stede, må styret ha beskjed så tidlig som mulig før møtet.

### Arbeid

- Den blokktillitsvalgte koordinerer både vår- og høstdugnaden i samarbeid med vaktmestersentralen og styret.
- Blokktillitsvalgt melder om feil og eventuelle mangler til Vaktmestersentralen.

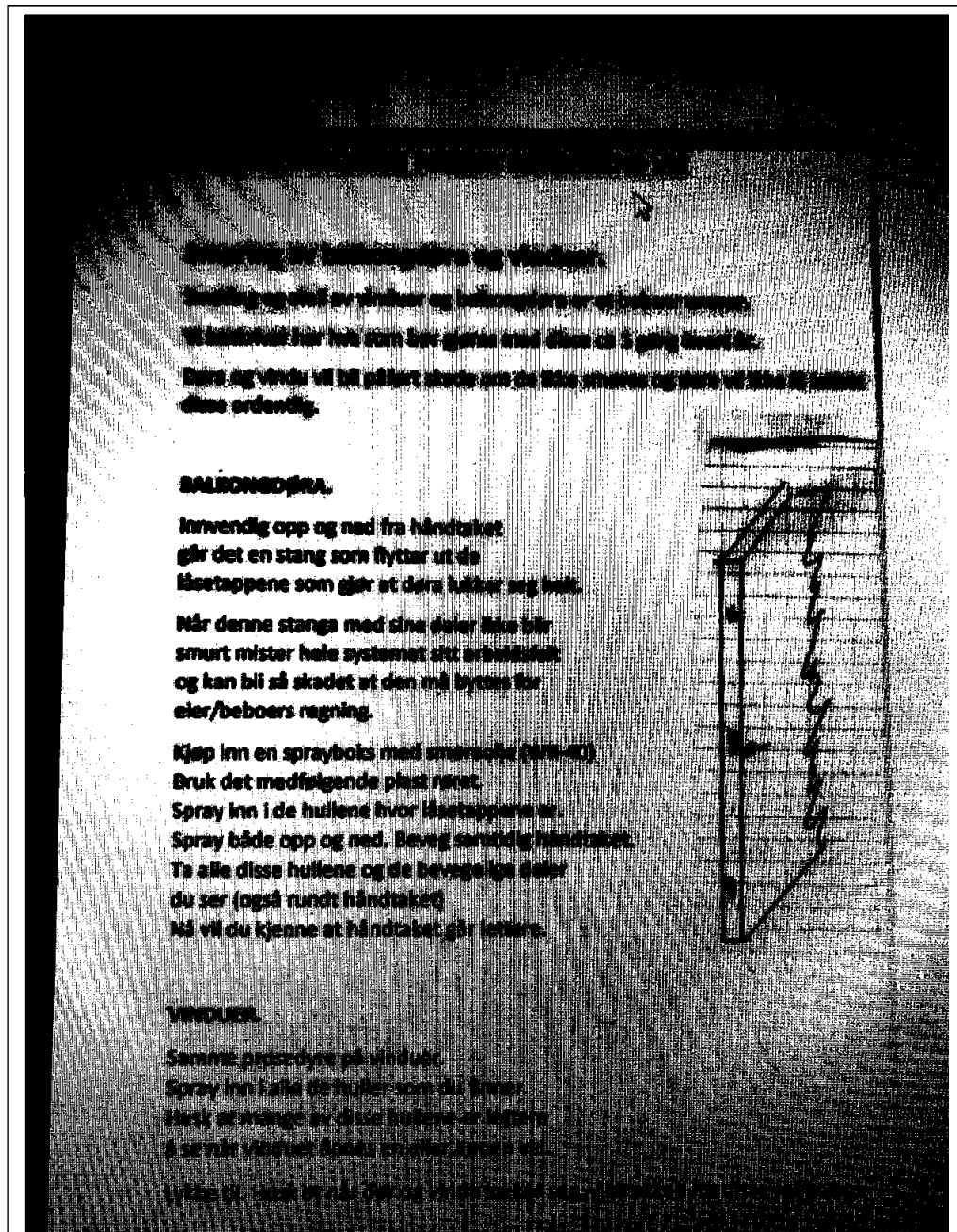
Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppstart av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf

Sist revidert: 20.-25. april 2022

### Vedlegg 3 - Vedlikehold balkongdør og vinduer



Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Vedlegg 4 – Balkong punkthus

### **HENRIK SØRENSENS VEI 32-30-28-37-39-41-43**

## PLATEVEGG BALKONG

### MONTERING AV EKSTERIØR

Det er montert Cembrit Patina fibersementplater på vegg(e) på din balkong som er ubrennbar og gjennomfarget med tykkelse 8 mm. Platene er sementbasert og har derfor begrenset styrke mot slag.

Ved montering av eksteriør som lamper, oppheng eller lignende kan det ikke spikres eller skrus direkte i platene.

### **NB! DET KAN IKKE HENGES OPP HYLLER SKAP ELLER LIGNENDE!**

Montering skal utføres som følger:

Det må bores hull med spesialbor TCT (8) fra Irwin Tools. Bor beregnet brukt til keramiske fliser kan benyttes og diameter på boret må tilpasses plateplugg.

Drillen bør ha 1500 rpm (omdreininger pr. min.) og skal være uten slagfunksjon. (Ved bruk av slagdrill kan platene sprekke og det vil slå ut «rosen» på baksiden av platene som derved blir ødelagt.)

Plateplugg må ha «vinger» slik at det dannes en krans på baksiden av plata når skruen dras til.

Ytterligere informasjon om platene kan hentes ut på hjemmesiden til CEMBRIT AS, [cembrit.no](http://cembrit.no)

Styret  
v/Byggestyret

Førstegang vedtatt 28.11.1978



Sist revidert: 20.-25. april 2022

Vedlegg 5 - Fargekart

**VEDTATTE FARGER OG MARKISER SOM SKAL BENYTTES I BORETTLAGET**

ADRESSE	VERANDA TAK	VERANDA GULV	VERANDA VEGGER / TREVERK	VERANDA VEGGER / MUR	MARKISE FARGER
HSV 5	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 7	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 9	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 11	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 28					NR. 320186
HSV 30					NR. 320186
HSV 32					NR. 320186
HSV 37					NR. 320186
HSV 39					NR. 320186
HSV 41					NR. 320959
HSV 43					NR. 320186
HSV 2/26	BECKERS 1-UTHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTHVIT	NR. 320833
HSV 15/35	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320391
HSV 36/42	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320833

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

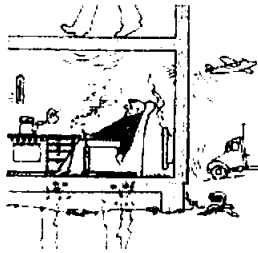
Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf

Sist revidert: 20.-25. april 2022

## Vedlegg 6 - Ventilasjon



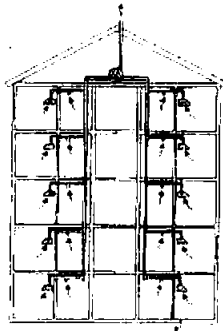
### INNEMILJØ, "BRUKSANVISNING" AV LEILIGHET m/mekanisk avtrekk.



Da det er registrert at det er en del klager på boforholdene vedrørende dårlig luft, mangelfull ventilasjon, høy luftfuktighet, matlukt etc. vil vi nå komme med en "bruksanvisning" for at du selv kan påvirke dette for å skape et bedre innemiljø.

#### VENTILASJON

Bygningene har installert mekanisk avtrekk dvs. at det er en elektrisk drevet vifte som via avtrekkskanaler og et kanalsystem trekker luft ut av leiligheten. Se figuren under.



For at dette skal fungere må det komme frisk luft inn fra tilluftsventilene som er montert i yttervegger, enten som spalteventil over vinduet eller som ventil i vegg.

**Disse må stå oppe for at ventilasjonen hos deg skal virke.**

**Hvis ventilene stenges vil systemet hente luft andre steder. Dette kan oppleves som trekk for eksempel fra ytterdør, eller at denne er vanskelig å lukke/åpne pga at det er undertrykk i leiligheten.**

Med andre ord, man henter frisk luft ute som føres via ventiler til soverom og stue. Den brukte lufta her trekkes inn til kjøkken og bad som har avtrekksventilene. Se fig. neste side.

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 4

Vedlegg 3 - helhetlig forslag til oppdatering av husordensregler behandles på GF 20-25 april 2022 PDF.pdf



### 396 Ellingsrudåsen borettslag - Valgkomiteen innstiller følgende personer:

#### A) Valg av styreleder for 2 år, foreslås:

Verv	Navn	Kort beskrivelse
Styreleder	Astrid Slåttland Torgersen  Jerikoveien 25A 1067 Oslo	Født .1963 – gift – ett barn – ett barnebarn. Hytte, en Rottweiler, og en Alaska Husky, utdannet hundeinstrukt, aktiv med hunder. Jobber som økonomiansvarlig hos Unibak AS. Har vært styreleder i ulike borettslag fra 2010. Vært med på gjennomføring av store vedlikeholdsprosjekter.  Samvittighetsfull, opptatt av samarbeid i styret. Deltatt på ulike kurs/seminarer hos OBOS.

#### B) Som styremedlemmer for 2 år, foreslås:

Styremedlem	Gry Reinsnos  HSV 2	Er 51 år, utdannet vernepleier, med lang ledererfaring fra offentlig sektor og fagforeningsarbeid.  Sittet i styret i borettslaget en periode fra 2011 – 2013 Og har sittet i styret nå fra 2020-2022, som nestleder det siste året.
Styremedlem	Aadel Aouragh  HSV 38	Er 35 år, jobber som førstekonsulent på et sykehjem og har mange forskjellige arbeidsoppgaver, som behandling av fakturaer, behandling av forskjellige dokumenter og IKT oppgaver. Jeg har bodd på Ellingsrud i over 20 år og følte at det var på tide å ta et tak og bidra for fellesskapet. Ser fram til å kunne være med på nye endringer.

#### C) Styremedlemmer som ikke er på valg.

Styremedlem	Birthe Myklatun Jøssang  HSV 20	
Styremedlem	Karolina Røkke  HSV 28	

#### D) Som varamedlemmer for 1 år, foreslås:

Verv	Navn	Kort beskrivelse
1.Varamedlem	Diakå Kader  HSV 43	
2.Varamedlem	Hilde Irene Stensrud  HSV 16	
3.Varamedlem	Alia Hassan	



	HSV 28	
4. Varamedlem	Anne Mari Lind	
	HSV 32	

**E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år, foreslås:**

Verv	Navn	Kort beskrivelse
Delegert	Birthe Myklatun Jøssang	
Vara delegert	Gry Reinsnos	

**F) Valg av valgkomité for 1 år, foreslås:**

Verv	Navn	Kort beskrivelse
Medlem	Trine Ryberg	
	HSV 24	
Medlem	Jon Hesmyr	
	HSV 2	
Medlem	Øyvind Holter-Nilsen	
	HSV 26	

**G) 1 representant med vara til sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral.**

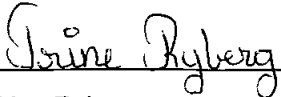
Velges av og blant det nye styret.

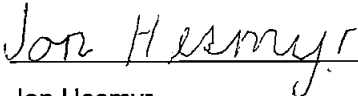
**H) 1 representant med vara til Ellingsrudåsen Kabelnett AS.**

Utnevnes av styret

Oslo: ...28/2-22.....

For valgkomiteen i Ellingsrudåsen borettslag

  
Trine Ryberg

  
Jon Hesmyr



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 25.04.22

**Selskapsnummer:** 396 **Selskapsnavn:** Ellingsrudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Anders Thorud velges som møteleder, fysisk møte 20.04.22.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Patrick Kristiansen, eier, velges som protokollvitne sammen med møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer for perioden 2021-2022</b></p> <p>Styrets godtgjørelse videreføres med 350.000 kr.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomite for perioden 2021-2022**

Forslag godkjennes, honorar til valgkomiteen på 3000 kr pr. medlem.

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av styrehonorar til ekstern styreleder, perioden 2022-2023**

Forslag godkjennes, ekstern styreleder godtgjøres med 190.000 kr. for perioden 2022-2023.

For

Mot

**Sak 8 Oppdatering og endringer i vedtektene**

Vedtektene godkjennes i tråd med styrets innstilling.

For

Mot

**Sak 9 Oppdatering og endring i husordensregler**

Styrets innstilling godkjennes

For

Mot

**Sak 10 Økning av styrehonorar**

Styrehonoraret settes opp med 100000 kr

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 11 VASKERIENE - omlegging til betalingssystem**

Jeg foreslår at de som bruker fellesvaskeriene selv betaler drift, inkludert strøm og vedlikehold, via et valgt betalingssystem som er egnet for vårt borettslag. Styret får i oppdrag å utrede og i igangsette dette så snart som mulig.

- For  
 Mot

**Sak 12 Omdanne gratis fellesvaskerier til betalingsvaskerier**

Styret skal arbeide for snarest å omdanne de gratis fellesvaskeriene til betalingsvaskerier.

- For  
 Mot

**Sak 13 Tv leverandør**

Jeg foreslår at det utredes mulighet for å inngå avtale med ny tv leverandør, etter å ha sett på hvordan EKN kan "avvikles eller kjøpes ut".

- For  
 Mot

**Sak 14 Åpning for bytte av nettleverandør**

Åpning for bytte av nett- og tjenesteleverandør per boenhet.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 15 Valg til styreverv**

**Styreleder** (1 skal velges)

Astrid Slåttland Torgersen

**Styremedlem** (2 skal velges)

Aadel Aouragh

Gry Reinsnos

**Varamedlem** (4 skal velges)

1. Diakå Kader

2. Hilde Irene Stensrud

3. Alia Hassan

4. Anne Mari Lind

**Sak 16 Valg av valgkomité**

**Valgkomitémedlem** (3 skal velges)

Jon Hesmyr

Øyvind Holter-Nilsen

Trine Ryberg

**Sak 17 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Birthe Myklatun Jøssang

**Varadelegat** (1 skal velges)

Gry Reinsnos

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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