



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948773341

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 807 766	9 371 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 807 766</b>	<b>9 371 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		322 746	296 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		489 039	489 034
Annen driftskostnad		17 266 128	4 698 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 077 913</b>	<b>5 483 316</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 270 147</b>	<b>3 888 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		288 995	87 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>288 995</b>	<b>87 751</b>
Annen finanskostnad		3 700 815	2 700 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 700 815</b>	<b>2 700 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 411 820</b>	<b>-2 612 290</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 681 967	1 276 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 344 592	73 239 768
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 658 570	16 147 609
Sum varige driftsmidler		89 003 162	89 387 377
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		159 860	173 060
Sum finansielle anleggsmidler		159 860	173 060
Sum anleggsmidler		89 163 022	89 560 437
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		236 769	72 497
Sum fordringer		236 769	72 497
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 258 104	1 492 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 258 104	1 492 948
Sum omløpsmidler		5 494 872	1 565 445
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 657 894</b>	<b>91 125 881</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 800</b>	<b>11 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			4 693 464
Udekket tap		6 988 503	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 988 503</b>	<b>4 693 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 976 703</b>	<b>4 705 264</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		71 105 388	57 480 076
Øvrig langsiktig gjeld		28 570 023	28 482 078
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>99 675 411</b>	<b>85 962 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>99 675 411</b>	<b>85 962 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 719	390 513
Leverandørgjeld		1 924 738	56 219
Skyldige offentlige avgifter		5 158	5 034
Annen kortsiktig gjeld		7 571	6 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 959 186</b>	<b>458 464</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 634 597</b>	<b>86 420 617</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 657 894</b>	<b>91 125 881</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 417198

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 948 773 341  
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 807 766	9 371 810
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 807 766</b>	<b>9 371 810</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		322 746	296 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		489 039	489 034
Annen driftskostnad		17 266 128	4 698 241
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 077 913</b>	<b>5 483 316</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 270 147</b>	<b>3 888 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		288 995	87 751
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>288 995</b>	<b>87 751</b>
Annen finanskostnad		3 700 815	2 700 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 700 815</b>	<b>2 700 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 411 820</b>	<b>-2 612 290</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 681 967	1 276 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>



Organisasjonsnr: 948 773 341  
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 344 592	73 239 768
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 658 570	16 147 609
Sum varige driftsmidler		89 003 162	89 387 377
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		159 860	173 060
Sum finansielle anleggsmidler		159 860	173 060
Sum anleggsmidler		89 163 022	89 560 437
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		236 769	72 497
Sum fordringer		236 769	72 497
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 258 104	1 492 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 258 104	1 492 948
Sum omløpsmidler		5 494 872	1 565 445
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 657 894</b>	<b>91 125 881</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 800</b>	<b>11 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		4 693 464
Udekket tap	6 988 503	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 988 503</b>	<b>4 693 464</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 976 703</b>	<b>4 705 264</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 105 388	57 480 076
Øvrig langsiktig gjeld	28 570 023	28 482 078
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>99 675 411</b>	<b>85 962 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>99 675 411</b>	<b>85 962 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 719	390 513
Leverandørgjeld	1 924 738	56 219
Skyldige offentlige avgifter	5 158	5 034
Annen kortsiktig gjeld	7 571	6 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 959 186</b>	<b>458 464</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>101 634 597</b>	<b>86 420 617</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>94 657 894</b>	<b>91 125 881</b>



Organisasjonsnr: 948 773 341  
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 531

ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 21:00 og lukker 2. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/531>

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 18:00 , Ellingsrud Grendehus.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
7. Fastsettelse av honorar til miljøutvalget
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder, Margaretha Van Der Wal som møteleder.

### Forslag til vedtak

Margaretha Van Der Wal er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Anne Grete Orlien og Eva Halvorsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets beretning 2024-2025.pdf
2. 0531 Ellingsrudflaten Borettslag.pdf
3. 0531 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 6

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 4 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjørelse settes til kr 4 000.



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til miljøutvalget

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for miljøutvalget foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Miljøutvalget godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 8

## Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres



opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

**Kostnader**

Ellingsrudflaten Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Borettslaget har pr. idag 3 lån - 2 av dem gjelder hele borettslaget - nemlig lån til vindusbytte og lån til alt vi har hatt av store vedlikeholdsoppgaver de siste årene. Disse lånene kan slås sammen og gjøres om til et IN-lån..

Omgjøring til IN-lån gir en kostnad på kr. 32 500,- (kr. 275 pr. andelseier) det første året, de neste årene 10 % av forretningsførerhonorar som vil være rundt kr. 18.000 (kr. 152 pr. andelseier).

Lånet til garasjene gjelder kun 100 av 118 andelseiere og borettslaget. Hvordan dette lånet kan omgjøres til et IN-lån må avklares nærmere. Et eventuelt forslag om omgjøring av dette lånet vil derfor ikke komme før til neste årsmøte.

**Styrets innstilling**

Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Ellingsrudflaten Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Margaretha Van Der Wal

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Evy Bjørnsen
- Tommy Amundstad Monge

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Helen Jenssen
- Lasse Skallerud

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Liv Sandvik
- Kari Skaug Fredrikson
- Martin Sepp Fredriksen

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

Følgende stiller til valg som miljøutvalg:

- Andres Arenas
- Bente Valstad[]
- Steffi Lundvall[]
- Stine Kristensen

**Valg av 1 representant sameiet ellingsrud grendehus** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som representant sameiet ellingsrud grendehus:

- Heidi Helen Jenssen

**Valg av 1 vararepresentant sameiet ellingsrud grendehus** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vararepresentant sameiet ellingsrud grendehus:



- Margaretha Van Der Wal

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

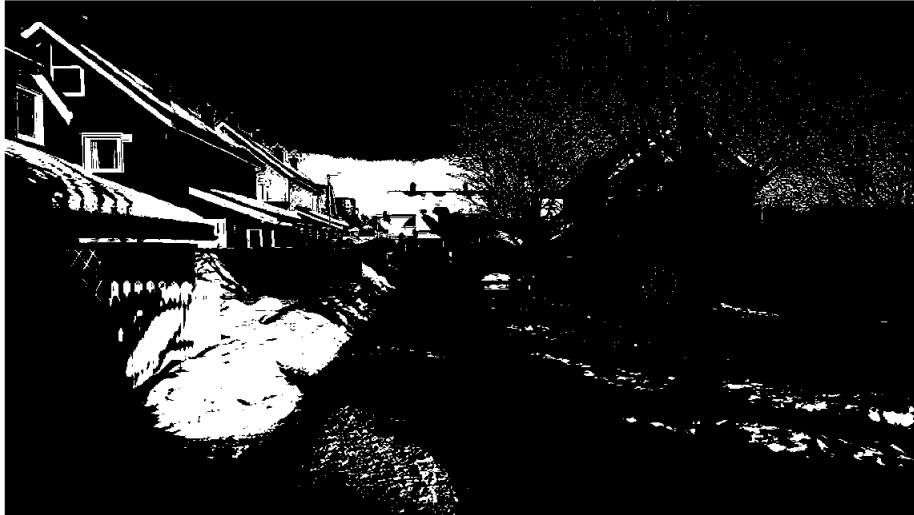
- Margaretha Van Der Wal

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- John-Robert Kristoffersen

## Orientering om borettslagets drift



### Borettslaget

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

### Styret

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

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør kravene som stilles til de tillitsvalgte.

Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, bruk av anbud, taushetsplikt og innsynsrett, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret har i perioden hatt 10 styremøter. Både styre- og varamedlemmer har blitt innkalt til styremøtene og begge varamedlemmene har vært til stede på en del av styremøtene. Styret har brukt det meste av sin tid og kompetanse til å sikre godt vedlikehold og god drift av borettslaget. Økonomien til borettslaget er vanskelig, det gjør at styret tar stilling til økonomien før hver oppgave som utføres.

### Økonomi

I 2024 måtte det dessverre tas opp et nytt lån på 15 millioner kroner i forbindelse med vedlikehold av to tomannsboliger som sank og måtte rettes opp. Dette kom i tillegg til tidligere lån til store planlagte arbeider som vindusskifte, bygging av nye garasjer, lån til nødvendig rehabiliteringsarbeid etter dreneringsskader i og rundt D-husene og lån til fullføring av maler/snekkerarbeid på alle husene.

Borettslaget har pr. idag følgende lån:

Låneopptak	Formål	Beløp	Beløp 01.01.2025	Siste avdrag
2017	Vindusbytte	Kr.16 000 000	Kr. 11 787 318	30.11.2037
2020	Garasjer	Kr.13 500 000	Kr. 12 291 331	30.03.2050
2019 - 2021	Dreneringsarbeid	Kr.30 000 000	Avsluttet	
2021	Maler/snekkerarbeid	Kr. 5 000 000	Avsluttet	
2024	Løfting/reparasjoner av hus. Nytt lån kr. 15 000 000	Slått sammen med tidligere lån for dreneringsarbeid og Maler/snekkerarbeid	Kr. 47 026 739	30.03.2054
Totalt			Kr. 71 105 388	

Styret måtte øke felleskostnadene med 15 prosent fra januar 2025. Dette fordi lånekostnadene og mange av driftskostnadene til borettslaget øker.

Felleskostnadene for garasjen ble ikke økt fra januar 2025, men måtte økes fra april 2025.

## Beboermøter

Styret inviterte til beboermøte om elbilladere i februar 2025.

## Vibbo / Nettside / epostlister

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

**Har du endret epost adresse, husk å legge den på Vibbo slik at du får informasjonen som styret sender ut.**

Vibbo: [vibbo.no/ellingsrudflaten](http://vibbo.no/ellingsrudflaten)

Styrets e-post adresse: [ellingsrudflaten@styrommet.no](mailto:ellingsrudflaten@styrommet.no)

## Vedlikeholdsarbeid

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

- Garasjene nederst i Ellingsrudflaten vest har slitt med vanninntrengning de siste par årene. Firmaet BGG gjorde en del tiltak i 2022 og var der på nytt våren 2023 for å tette vegger og reparere fem av gulvene. De må ta en da en ny runde våren 2025 etter ny vanninntrenging i 2024. Dette er reklamasjonsarbeid uten kostnader for borettslaget.

- En kum mellom garasjerekken i Ellingsrudflaten øst fikk nytt avløp for å sikre at den ikke fryser igjen om vinteren. Også dette var reklamasjon etter garasjebyggingen og ga ingen kostnad for borettslaget.

- Da Munkebekken 197 varslet om at inngangspartiet sank, viste det seg at det var hele resten av huset, Munkebekken 197 og 199, som hadde sunket. Etter en del undersøkelser ble det avklart at huset måtte løftes og stabiliseres. En stor jobb som gjorde at beboerne måtte flytte ut for en periode på fire måneder. Løfting og stabilisering ble utført fra april til mai. Reparasjoner av skader inne i huset og gjenoppretting av utearealet ble gjennomført fra mai til ut i juli.



- Munkebekken 257-259 hadde en tilsvarende skade. Også her var huset skjevt og måtte rettes opp og stabiliseres. Arbeidet ble utført i perioden august til og med desember. Noe restarbeid ble utført i januar 2025.

Det var vanskelig å finne firmaer som ville ta på seg denne store jobben. Både fordi arbeidet var omfattende, men også fordi det krevde stor fagkunnskap på mange forskjellige områder, noe mange firmaer ikke klarer å levere.

Selve løfte/stabiliseringsarbeidet ble utført av Floorlift, det eneste firmaet i Norge som kan utføre denne jobben.

Reparasjonsarbeidene etter stabiliseringen ble utført av firmaet Byggmester Christensen EFTF AS, et firma borettslaget har gode erfaringer med fra tidligere. Arbeidet de utførte var reparasjoner av skader inne i husene, og tilbakeføring av utearealene. Omfanget av arbeidet var umulig å anslå i forkant og ga også flere overraskelser underveis, både for borettslaget og for eierne av leilighetene.

- Styret har fulgt opp vannproblemene langs Gamle Strømsvei og ved Munkebekken 243 med Bymiljøetaten Oslo Kommune. Øverst i Gamle Strømsvei er det utført noe gravearbeid, men arbeidet ble ikke fullført før vinteren kom. Dette vil styret følge opp videre.

Overfor MB 243 er det bygd ny kum med avløp under gangveien. Dette ser ut til å ha løst vannproblemene.



## Energikartlegging

Nye EU regler krever at alle boliger - nye som gamle - skal være nullutslippsboliger innen 2050! Gjennom EØS avtalen vil Norge måtte følge opp dette.

OBOS prosjekt, Obos sine Byggetekniske tjenester, oppfordret sine borettslag om å søke støtte hos Enova og Oslo Kommune til en energikartlegging. Borettslaget har fått innvilget søknadene med en total kostnad på maksimum kr. 400.000. Av dette dekkes kr. 200.000 fra Enova og kr. 120.000 fra Oslo Kommune, mens kr. 80.000 er egenandelen til borettslaget.

Enova nevner som eksempler på hva som kan kartlegges:

- Energireduksjonstiltak - f.eks. ventilasjonsanlegg, rom for oppvarmingsanlegg, yttervegger, tak og vinduer, luftlekkasjer og kuldebroer
- Effektreduksjonstiltak - f.eks. ladning av elbil, styring/regulering for å redusere elektriske effektopper/maksimalt effektuttak, mulighet for å erstatte elektriske laster med andre energibærere/kilde
- Lokal energiproduksjon - f.eks solfangere, solceller, varmepumpeløsninger

Styret har innhentet informasjon og pristilbud hos tre bedrifter som kan utføre kartleggingen. Vi har fått svar fra to av dem og styret har valgt firmaet Energipakka til å gjennomføre prosjektet. Borettslaget vil i første omgang få en rapport, men det vil også komme en oversikt over tiltak som bør / kan utføres og hvor vi kan søke om støtte til tiltakene. Mer informasjon om dette vil komme når rapporten foreligger.

## Innhenting av anbud på større arbeider

*For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør styret, ved større arbeider, innhente anbud/tilbud fra flere leverandører. Dersom styret i større leveranser fraviker regelen om bruk av anbud, bør dette opplyses i selskapets årsrapport.*

Dette praktiserer styret, men vi har ikke tidligere varslet om avvik fra dette. Derfor denne orienteringen.

- Før vi fikk nye lekeplasser våren 2017, ble det nedsatt en egen lekeplass komite som ba om anbud fra 7 firmaer, og fikk tilbud fra 3 firmaer. De kom med en innstilling til styret på firmaet Lek & Trivsel som ble valgt.

- Da vi fikk satt opp nytt søppelanlegg i 2017 var det nedsatt en byggekomite som ba om anbud fra 11 firmaer og fikk tilbud fra 6 firmaer. De kom med en innstilling på firmaet Steinbakken som ble valgt.

- I forbindelse med vindusbyttet i 2017/18 ble det bedt om anbud fra 7 firmaer, vi fikk tilbud fra 4 firmaer. Også her var det byggekomiteen som sto for arbeidet og de innstilte til styret på Vindu Entreprenøren og Magnor vinduer, som ble valgt.

- Da vi skulle bygge nye garasjer var det kun to firmaer som var store nok til å kunne levere. Begge leverte pris og det ble holdt flere møter med begge firmaer før styret valgte Igland Garasjer

- Også malerarbeidet som foregikk fra 2018 til 2022 ble det innhentet anbud på hos flere firmaer, det kom inn pris fra 3 firmaer og valget falt på Christiania Malerbedrift AS

- Da vi oppdaget dreneringsskader i 2019 var situasjonen annerledes. Vi tok kontakt med flere firmaer for selve gravearbeidet ute og fikk nei hos alle unntatt ett firma: Steinbakken. De leverte fast pris på gravearbeidet og legde drenering, men med diverse forbehold om forhold til grunnen. Det gjorde at de reelle kostnadene ble en del høyere enn pristilbudet.

På innarbeidet hadde vi enda større problemer med å finne et firma som var villig til å ta jobben før vi fant Byggmester Christensen EFTF AS. De var ikke villige til å gi en fast pris på arbeidet, fordi det var umulig å vite hva de fant når de begynte å rive inne i husene. Dette viste seg å være helt riktig, skadene vi fant var veldig mye større enn forventet og tiden arbeidet tok ble veldig mye lengre enn beregnet.

Disse problemene meldte styret fra om flere ganger i løpet av dreneringsarbeidet.

Når styret godkjenner et tilbud eller et firma til å utføre en større jobb for borettslaget så går vi ikke bare etter lavest pris. Som borettslag må vi være sikre på at firmaene vi bruker leverer arbeid av god kvalitet, har gode sikkerhetsrutiner og har lønns- og ansettelses forhold i tråd med lover og regler i Norge.

Det går an å finne firmaer som gjør arbeidet billigere, men billige priser på nett sier ingenting om kvaliteten på arbeidet som utføres, om det blir betalt skatt og arbeidsgiveravgift av firmaene som tar på seg jobben, om de ivaretar sikkerheten til sine ansatte og sikrer dem arbeidsvilkår i tråd med lover og regler.



På årsmøtet i 2024 ble det nevnt at Byggmester Christensen EFTF AS har høye priser. Styret mener dette er noe vi må akseptere av et firma som leverer kvalitetsarbeid, tar vare på sikkerheten til sine ansatte og har gode arbeidsforhold. Dette er vel noe de fleste av oss som bor i borettslaget ønsker å ha på vår egen arbeidsplass. Byggmester Christensen EFTF AS er et firma som brukes av mange kommuner og av Obos til store oppdrag, noe som vel bør være en god attest å ha.

Styret har vurdert om det var nødvendig med ekstern prosjektledelse, slik mange borettslag bruker. Dette ville medført betydelige ekstrakostnader. For å holde utgiftene nede har styret derfor valgt å følge opp prosjektene selv.

## Drift av borettslaget

### Fibernet

Borettslagene Munkebekken, Ellingsrudflaten og Ellingsrudjordet har en fellesavtale med Obos OpenNet om fibernet. Beboerne kan selv velge hvilken TV-operatør man ønsker. Obos OpenNet har pr. i dag avtale med TV-operatørene RiksTV, Allente og Strim.

Har dere problemer med nettet så finnes det råd og veiledning på [www.obosopennet.no](http://www.obosopennet.no). Hjelper ikke det kan dere kontakte [service@opennet.no](mailto:service@opennet.no) eller pr. telefon 210 16 150.

### Garasjer / ladesystem for elbiler

Borettslaget har avtale med Defa/Cloudcharge og Stripe om driften av elbillader-anlegget.

Defa/Cloudcharge drifter det tekniske rundt laderne. Stripe sender ut fakturaer for strømforbruket for de som ønsker det, eller belaster ladereierens konto direkte for ladekostnader.

Defa har dessverre ikke lagt til rette for variable strømpriser enda. Dette betyr at styret må følge med på strømpriser og sette ladeprisen i tråd med disse. Styret har brukt en god del tid på å følge opp avtalen med Defa, spesielt etter en oppgradering som skjedde i juli 2024.

Det var stor misnøye med ladesystemet etter oppgraderingen. Tilkoblingen til laderen ble mere tungvint, fordi det krevde en app. Selv om det er mulig med direkte belastning av ladingen, får fortsatt mange fakturaer med gebyrer. Driftsavgiften på kr 49 pr. måned blir kun lagt til hos de som får faktura, men ikke belastet de brukerne som betaler direkte for ladingen. Hvordan dette skal løses jobber styret med å avklare med Defa/Cloudcharge.

Styret har undersøkt muligheten for å bytte firmaet som drifter systemet, men det er dessverre ikke mulig i dag uten å måtte bytte alle laderne som er i drift. En beboerundersøkelse om laderne gjennomført i november 2024 oppsummerte at de fleste brukere nå er fornøyde og vil fortsette med anlegget slik det er. Dette er også styrets innstilling.

Regnskap 2024 for garasjene	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostnader (drift + lånekostnad)	909 000	787 800	999 900
Innbetalte strømkostnader	140 897	220 681	150 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 049 897</b>	<b>1 008 481</b>	<b>1 149 900</b>
Drift/vedlikehold - Oppgradering nett/Service	-140 546	-13 702	-102 700
Strømkostnader	-160 871	-141 174	-160 000
<b>Sum kostnader</b>	<b>-301 417</b>	<b>-154 876</b>	<b>-262 700</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>748 480</b>	<b>853 605</b>	<b>887 200</b>
Lånekostnader renter og gebyr	-748 875	-582 125	-735 000
Lånekostnader - avdrag	-235 081	-241 919	-250 000
<b>Årsresultat etter kapitalkostnader</b>	<b>-235 476</b>	<b>29 561</b>	<b>-97 800</b>
Saldo pr. 01.01.	411 921	382 360,00	176 445
Årsresultat	-235 476	29 561,00	-97 800
<b>Saldo pr. 31.12</b>	<b>176 445</b>	<b>411 921</b>	<b>78 645</b>

Vedlegg 1

13 av 37

Styrets beretning 2024-2025.pdf



Garasjenes låne- og driftskostnader deles mellom de andelshavere som eier garasje. Innbetaling for strømforbruk skal dekke den delen av strømkostnadene som brukes til lading av elbiler. I tillegg kommer strømkostnader til belysning på garasjene. Regnskapstall for 2024 viser at det ble innbetalt ca. kr. 10.000 for lite i strømkostnader av de som lader bilen sin i garasjen. Det veier opp mot tidligere år, da det ble innbetalt noe for lite noen år og noe for mye andre år. Det er vanskelig å treffe med riktig strømkostnad i garasjeanlegget når strømkostnadene varierer mye gjennom året. De ekstra innbetalte midlene blir en del av garasjeregnskapet videre. Service av garasjen vil bli gjennomført høsten 2025

#### **Skaffer du deg elbil – husk på følgende:**

- Ny lader skal bestilles hos borettslaget – dette er viktig for ikke å ødelegge lademuligheten for andre. Elektriker kommer ganske fort og installerer.
- Når du begynner å bruke laderen må du laste ned en app for å registrere bruken
- Om du slutter å bruke laderen må du melde fra til styret. Dette for å slippe månedsavgiften til drift av anlegget.

#### **Vinduer/dører**

Slik skal vinduer og dører vedlikeholdes:

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

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

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

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

#### **Vaktmester**

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

#### **Utbygging/Endringer ute/bygging av bod**

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

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

Når bygget er ferdig innlemmes økt boareal i eksisterende bygningsmasse, og borettslaget overtar ansvaret for det ytre vedlikehold. For det økte boarealet vil det komme et tillegg til felleskostnadene. **Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie. Regulering av husleie etter fullført utbygging påvirkes av normal drift og normalt vedlikehold.**

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

- Fjerning av innvendig pipe til vedovn er ikke tillatt.

- Borettslaget har utsatt planen for en felles søknad om godkjenning av oppsatte boder hos Plan og Bygg. Dette krever involvering av arkitekt og blir dermed en nokså kostbar prosess, noe det ikke finnes økonomi for i dag. Oppsetting av ny bod må søkes til styret og må følge de tidligere oppsatte bodene i utforming og beliggenhet der det er mulig.

#### **Utearealer**

##### **Gangveier og porter**

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

**Parkering på gangveiene er ikke tillatt!**

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

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

### Belysning av gangveiene

Det har vært problemer med belysningen i Ellingsrud vest de siste to vintre. Dette har gjort at området har vært mørklagte i flere uker. Borettslaget vil få elektriker til å se på dette i løpet av sommeren, slik at det blir reparert.



### Lekeplasser

Borettslaget har fire lekeplasser. I Ellingsrudflaten Vest ligger Firkanten ved Munkebekken 298 - 322 og Trekanten ved Munkebekken 332-338 / 364-374. I den østlige delen av borettslaget ligger Østkanten mellom Munkebekken 183/187/229/231 og 249 og Kvadraten ved Munkebekken 177/179. Lekeplassene har vært flittig brukt og er dermed en fin møteplass for både barn og voksne. Det er veldig fint at mange av dere som bor rundt lekeplassene tar et ansvar i forhold til riktig bruk av lekene og rydding av søppel. Lekeplassene har hatt sin årlige kontroll og feil og mangler som ble påpekt er utbedret.

### Hageavfall / Kompostbinge

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

driftskostnadene deles mellom borettslaget og boligsameiet.

### Ladestasjoner elbiler

Ladestasjonene ute er fortsatt i bruk av en god del bileiere. På dagtid skal plassene kun brukes av biler under lading. Mellom kl. 21 og kl.08 kan det parkeres andre biler på to av plassene om de ikke er i bruk. Prisen for lading er en god del høyere her enn i garasjene. Dette fordi borettslaget har ansvaret for vedlikeholdet av ladestasjonene.

### Parkeringsplasser

Det er viktig at alle som har garasje, bruker den til parkering. Det er for få parkeringsplasser til alt vi eier av biler, derfor er det viktig å overholde husordensreglene rundt dette.

### Søppel

Borettslaget har søppelcontainere på fire steder.

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

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

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



Vinteren 2023/2024 rant det smeltevann inn i flere avfallsbrønner og søppelcontainerne frøys fast og kunne ikke løftes opp og tømmes. Denne vinteren rant det en del vann i avfallsbrønner til restsøppelet ved flaggstanga. Den ble ikke tømt i flere uker fordi den frøys fast og måtte tømmes for masse vann da det ble varmegrader. Rådet fra Strømberg AS, firmaet som vedlikeholder anlegget, er at platene rundt anlegget må løftes noe, siden asfalten rundt er før høyt en del steder. Dette gir en del kostnader og ble derfor ikke gjort i 2024. Styret vil få utført dette sommeren 2025.

### Asfaltering/fartsdumper

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

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

### Snørydding

Vinteren 2024/25 har borettslaget hatt avtale med Boma Entreprenør AS om snørydding og strøing.

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

### Hovedvannrør

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

## Helse Miljø og Sikkerhet

### Brannsikkerhet

Alle hus har fått satt opp tre seriekoblede røykvarslere, fått utlevert brannslukker og fått opplæring i bruken av denne. Brannslukker kontrolleres hvert femte år, røykvarslerne byttes etter 10 år.

**Det er viktig at feil ved utstyret meldes til styret snarest.**

Brannslukkerne ble kontrollert av If-sikkerhetsbutikk Avdeling Borettslag i 2023.

Om du ikke fikk kontrollert slukkeren, har du pr. i dag ikke godkjent slukkemiddel. Det kan i ytterste konsekvens få innvirkning på forsikring ved en eventuell brann. Ønsker du å få kontrollert borettslagets brannslukker nå kan det gjøres hos If-sikkerhetsbutikk, Sofiemyrveien 14, 1412 Sofiemyr.

### Elektrisk

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

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

### Radonmåling

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

### Vannskader

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

Styret har vedtatt følgende retningslinjer for å unngå vannskader:

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

Vedlegg 1 - Utekran - Utekran må stenges før frosten setter inn av 37

Styrets beretning 2024-2025.pdf



- Sørg for at alle i huset vet hvor hovedkranen er og hvordan den stenges.

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

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

Borettslaget har inngått avtale med firmaet Moderne VVS når det gjelder rørleggerarbeid. Har du behov for rørlegger kan de kontaktes på telefon **22 32 76 25** eller epost: **jon@modernevvs.no**

## Forsikring

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82984939.

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

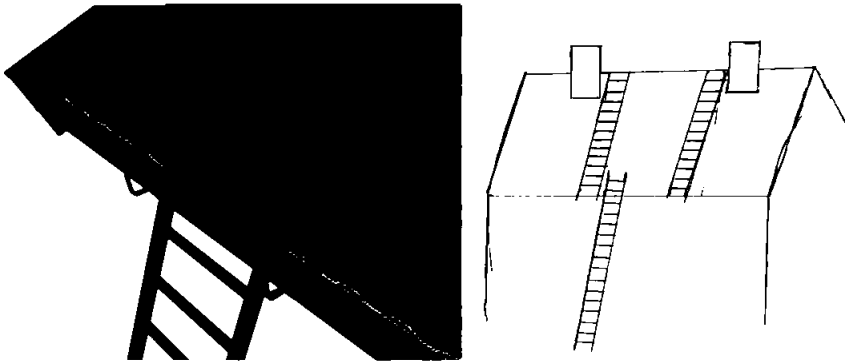
Forsikringsskader meldes til OBOS på telefon 22868398 eller epost: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

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

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

## Krav om adkomst til tak

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



## Miljøutvalget/felles arrangementer

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

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

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

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

## Følgende aktiviteter er gjennomført i regi av Miljøutvalget i 2024:

- Vårdugnad 23. april og komprimatorbil 24. april.
- Oppmaling av sykkelløype 12. mai.
- Sykkeldag 26. mai
- Sommerfest i Grendehuset 15. juni
- Høstdugnad 12. oktober og komprimatorbil 15. oktober

Vedlegg grantenning med hest og vogn 30. november 2024. Uten kassen kom og delte ut godpost. Vedlegg styrevedtak og regning 2024-2025.pdf



## Om Solcellepanel

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

Enny er et selskap laget av Hafslund og Obos for å gjøre solenergi tilgjengelig for folk flest.

Enny sier følgende om å installere solcellepaneler:

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

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

## Grendehuset

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

Det er Ellingsrudflaten borettslag ved Heidi Helen Jenssen som har hatt ledervervet for Grendehuset i 2024. Styret i Grendehuset har representanter fra alle tre borettslag i Munkebekken.

Grendehusets styre ønsker et levende miljø rundt grendehuset med masse aktiviteter.

Grendehuset er frem til sommeren 2025 leid ut til en barnehage. Dette gir gode inntekter til driften og til planlagt oppussing. Oppussing vil skje etter at barnehagens leieperiode har utløpt.

Veldig fint at det vinteren 2024/25 igjen ble skøytebane ved Grendehuset.

## Ellingsrud Velforening

Borettslaget er medlem i Ellingsrud Velforening. Velforeningen har over tusen medlemmer, deriblant mange av borettslagene på Ellingsrud. De jobber for et levende, trygt og inkluderende nærmiljø og ønsker å styrke lokalsamfunnet med aktiviteter, møteplasser og tiltak som skaper trivsel og samhold. Velforeningen arrangerer Ellingsruddagene hvert år i juni og en nærmiljøkonferanse hver høst. I år er velforeningen også involvert i arbeidet rundt å oppgradere Ellingsrud senter til et senter med mer aktivitet, flere butikker og en kafé. For mer informasjon se [ellingsrudvel.no](http://ellingsrudvel.no)

## Planer 2025 og videre – borettslagets økonomi kan gjøre at noen av planene må utsettes.

- Kartlegge rørsystemet og merking av kummene med stoppekran ved alle husene
- Kontroll av det elektriske anlegget til borettslaget
- Vedlikehold/rengjøring av borettslagsskilter
- Asfaltering av gang og kjøreveier der dette er nødvendig
- Kartlegging av drens-systemet
- Kontroll av bunn- og uttrekksledninger (kloakkrør)
- Sjekke gjennomføringer i tak og isolering av sanitær-lufting
- Rehabilitering av pipene hvis behov
- Vurdere etterisolering av grunnmurene

## Vedlikeholdsarbeid utført de siste årene

2017 – Fornying av fire lekeplasser

2017 – Nytt nedgravd søppelanlegg

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

2017/2018 – Vindusbytte til Magnor vinduer, satt inn lufteluke i alle rom.

2018 – Asfaltert gangveien rundt trekanten lekeplass

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

2018 – Satt opp tre seriekoblede røykvarslere og én brannslukker i hver leilighet. Styrets beretning 2024-2025.pdf



- 2018 – 2022 – Maling av husene og bytte av ødelagt panel, feste brannstigen. Takvask og impregnering, bytte av ødelagte takstein, reparasjon av takrenner og nedløp, maling av piper.
- 2019 – Beskjæring / fjerning av store trær samt noe nyplanting
- 2019 – Satt opp fire elbilladere ved flaggstanga
- 2019 – 2021 – Dreneringsarbeid rundt alle D-husene. Sanering av fuktskader inne i 17 av 18 leiligheter.
- 2020 – Bygging av 101 nye garasjer med elektrisk anlegg tilrettelagt for elbillading
- 2020 – Ny trapp fra garasjene ned til firkanten
- 2021 - Vedlikeholdsspyling av avløpsrør og rens av ventilasjonsrør
- 2021 – Ny kompostbinge i samarbeid med Østmarka Boligsameie
- 2022 – Radonmåling i alle leiligheter
- 2023 – Innsetting av lufteluker der de manglet
- 2023 – Oppgradering av tilkomst til taket etter beskjed fra feier
- 2023 - Bærebjelken på loftet i Munkebekken 171 byttet siden bjelken hadde råte et stykke innover i huset.
- 2024 – Løfting/stabilisering av to tomannsboliger på grunn av skjevhet, Munkebekken 197-199 og 257-259



Til generalforsamlingen i Ellingsrudflaten Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 9531 Ellingsrudflaten Borettslag.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 106 981</b>	<b>845 210</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 681 967	1 276 204
Tilbakeføring av avskrivning	15	489 039	489 034
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-22 825
Tillegg for nye langsiktige lån	19	47 489 040	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-33 863 728	-1 477 205
Innsk. øremerk. bankkto		-5 679	-3 437
Reduksjon langsiktig fordring	16	2 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 428 705</b>	<b>261 771</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 535 686</b>	<b>1 106 981</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 494 872	1 565 445
Kortsiktig gjeld		-1 959 186	-458 464
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 535 686</b>	<b>1 106 981</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 592 988	8 978 623	9 517 000	10 763 000
Ladeinntekter EL-bil		165 429	329 237	250 000	200 000
Andre inntekter	3	49 349	63 950	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 807 766</b>	<b>9 371 810</b>	<b>9 817 000</b>	<b>11 013 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-102 746	-76 041	-100 000	-105 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-489 039	-489 034	-154 000	-154 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-12 600	-13 000
Andre honorarer		-20 000	-19 999	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-166 440	-158 060	-168 000	-176 000
Konsulenthonorar	7	-269 026	-38 465	-25 000	-50 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-13 247 363	-1 065 045	-1 000 000	-800 000
Forsikringer		-849 576	-749 135	-820 000	-984 000
Kommunale avgifter	9	-1 855 059	-1 669 622	-1 810 000	-2 053 864
Energi/fyring		-184 604	-181 590	-250 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-346 480	-491 262	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-313 355	-310 837	-322 000	-340 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 077 913</b>	<b>-5 483 316</b>	<b>-5 265 200</b>	<b>-5 503 864</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 270 147</b>	<b>3 888 494</b>	<b>4 551 800</b>	<b>5 509 136</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	288 995	87 751	80 000	80 000
Finanskostnader	12	-3 700 815	-2 700 041	-3 400 000	-3 937 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 411 820</b>	<b>-2 612 290</b>	<b>-3 320 000</b>	<b>-3 857 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-11 681 967</b>	<b>1 276 204</b>	<b>1 231 800</b>	<b>1 652 136</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 276 204		
Fra opptjent egenkapital		-4 693 464	0		
Udekket tap		-6 988 503	0		



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

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	71 091 906	71 091 906
Tomt		1 764 094	1 764 094
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	488 592	383 768
Andre varige driftsmidler	15	15 658 570	16 147 609
Langsiktige fordringer	16	159 860	173 060
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>89 163 022</b>	<b>89 560 437</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	17	236 769	72 497
Driftskonto OBOS-banken		149 709	1 130 493
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 845	2 845
Sparekonto OBOS-banken		5 105 550	359 610
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 494 872</b>	<b>1 565 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 657 894</b>	<b>91 125 881</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		0	4 693 464
Udekket tap	18	-6 988 503	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 976 703</b>	<b>4 705 264</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	71 105 388	57 480 076
Borettsinnskudd	20	27 944 200	27 944 200
Avsetning bomiljøtiltak	21	137 231	154 110
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	14	488 592	383 768
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>99 675 411</b>	<b>85 962 154</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 924 738	56 219
Skyldige offentlige avgifter	22	5 158	5 034
Påløpte renter		21 719	275 160
Påløpte avdrag		0	115 353
Annen kortsiktig gjeld	23	7 571	6 698
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 959 186</b>	<b>458 464</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 657 894</b>	<b>91 125 881</b>
Pantstillelse	24	104 807 200	96 307 200
Garantiansvar	14	1 345 700	1 056 988

Oslo, 10.03.2025

Styret i Ellingsrudflaten Borettslag

Margaretha Van Der Wal  
Tommy Amundstad Monge

Magnus Nymo Kjelland  
Kurt Åge Hanssen

John-Robert Kristoffersen

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	8 501 760
Garasjeleie	909 000
Leietillegg for påbygg	160 740
Eiendomsskatt	30 488
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 601 988</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-9 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 592 988</b>

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

Diverse	7 325
Miljøfond	42 024
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>49 349</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-52 947
Påløpte feriepenge	-7 571
Arbeidsgiveravgift	-39 553
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-1 425
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-102 746</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 2023/2024, og er på kr 200 000.

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

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

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

Juridisk bistand	-265 656
Tilleggstjenester, OBOS	-3 370
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-269 026</b>

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

Andre kostnader	-556 650
Hovedentreprenør I Floorlift Norge AS	-3 407 469
Hovedentreprenør II Byggmester Christensens EFTF	-9 552 367
Refusjoner (Gjensidige)	586 162
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 930 324</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-73 575
Drift/vedlikehold elektro	-113 499
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 485
Drift/vedlikehold fellesanlegg	42 402
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 375
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-60 219
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-287
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 247 363</b>

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

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

Eiendomsskatt	-30 808
Vann- og avløpsavgift	-1 185 195
Feieavgift	-23 936
Renovasjonsavgift	-615 119
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 855 059</b>

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

Container	-32 191
Driftsmateriell	-4 660
Snørydding	-234 544
Andre fremmede tjenester	-2 284
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-4 376
Porto	-175
Drivstoff biler, maskiner osv.	-941
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 253
Kontingenter	-5 900
Bank- og kortgebyr	-2 970
Velferdskostnader	-16 861
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-313 355</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 237
Renter av sparekonto i OBOS-banken	200 777
Kundeutbytte fra Gjensidige	81 640
Andre renteinntekter	341
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>288 995</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-676 416
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-692 783
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-412 339
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 039
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 848 080
Renter på leverandørgjeld	-158
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 700 815</b>

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

Tilgang 1987	71 091 906
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>71 091 906</b>

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

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 36,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer den samlede gjelden i grendehuset, og utgjør kr 1 345 700.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet, under posten "drift og vedlikehold". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

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

Plentraktor			
Tilgang 2018	132 117		
Avskrevet tidligere	-113 238		
Avskrevet i år	-18 878		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2020	16 362 054		
Avskrevet tidligere	-654 483		
Avskrevet i år	-327 241		
		15 380 330	
Hagemøbler			
Tilgang 2023	22 825		
Avskrevet tidligere	-7 608		
Avskrevet i år	-7 608		
		7 609	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2018	59 750		
Tilgang 2019	69 000		
Avskrevet tidligere	-128 749		
			1
Søppelbrønn			
Tilgang 2017	1 353 125		
Avskrevet tidligere	-947 184		
Avskrevet i år	-135 312		
		270 629	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>15 658 570</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-489 039</b>	

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

Fordring utbygging	12 880
Miljøbankkonto	146 980
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>159 860</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum	58 000
Ellingsrud grendehus	178 769
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>236 769</b>

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 605 983	
Nedbetalt i år	606 699	
		-11 787 318

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 500 000	
Nedbetalt tidligere	992 219	
Nedbetalt i år	216 450	
		-12 291 331

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 199 486	
Refinansiert i år	27 800 514	
		0



OBOS-banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2021	-5 000 000		
Nedbetalt tidligere	222 236		
Refinansiert i år	4 777 764		0
OBOS-banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2024	-47 489 040		
Nedbetalt i år	462 301		
	-47 026 739	-47 026 739	
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-71 105 388</b>	
<b>NOTE: 20</b>			
<b>BORETTSINNSKUDD</b>			
Opprinnelig 1987		-27 944 200	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-27 944 200</b>	
<b>NOTE: 21</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Avsetning bomiljøtiltak		-137 231	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-137 231</b>	
<b>NOTE: 22</b>			
<b>SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>			
Forskuddstrekk		-2 845	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 313	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-5 158</b>	
<b>NOTE: 23</b>			
<b>ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>			
Feriepenger		-7 571	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-7 571</b>	
<b>NOTE: 24</b>			
<b>PANTSTILLELSE</b>			
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:			
Borettsinnskudd		27 944 200	
Pantelån		71 105 388	
<b>TOTALT</b>		<b>99 049 588</b>	
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:			
Bygninger		71 091 906	
Tomt		1 764 094	
<b>TOTALT</b>		<b>72 856 000</b>	



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Margaretha Van Der Wal      Adresse: Munkebekken 167

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Magnus Nymo Kjelland      Adresse: Munkebekken 197

Navn: John-Robert Kristoffersen      Adresse: Munkebekken 296

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Tommy Amundstad Monge      Adresse: Munkebekken 322

Navn: Evy Bjørnsen      Adresse: Munkebekken 237

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Heidi Helen Jenssen      Adresse: Munkebekken 338

2. Navn: Lasse Skallerud      Adresse: Munkebekken 312

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Margaretha Van Der Wal      Adresse: Munkebekken 167

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: John-Robert Kristoffersen      Adresse: Munkebekken 296

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Kari Skaug Fredrikson      Adresse: Munkebekken 261

Navn: Anne Liv Sandvik      Adresse: Munkebekken 358

Navn: Martin Sepp Fredriksen      Adresse: Munkebekken 201



**F. Som miljøutvalg foreslås:**

Navn: Bente Valstad                      Adresse: Munkebekken 302

Navn: Stine Kristensen                  Adresse: Munkebekken 344

Navn: Andres Arenas                    Adresse: Munkebekken 336

Navn: Steffi Lundvall                  Adresse: Munkebekken 205

**Som representant for sameiet Ellingsrud Grendehus foreslås:**

Navn: Heidi Helen Jenssen              Adresse: Munkebekken 338

**Som vararepresentant for sameiet Ellingsrud Grendehus foreslås:**

Navn: Margaretha Van Der Wal        Adresse: Munkebekken 167

Dato: 10.03.2025, i valgkomiteen for Ellingsrudflaten Borettslag

.....

.....



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 531 Selskapsnavn: ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Margaretha Van Der Wal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Grete Orlien og Eva Halvorsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen**

Valgkomiteen godtgjørelse settes til kr 4 000.

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorar til miljøutvalget**

Miljøutvalget godtgjørelse settes til kr 20 000.

For

Mot

**Sak 8 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Generalforsamlingen i Ellingsrudflaten Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

For

Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Margaretha Van Der Wal

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Evy Bjørnsen

Tommy Amundstad Monge

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Heidi Helen Jenssen

Lasse Skallerud

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

Anne Liv Sandvik

Kari Skaug Fredrikson

Martin Sepp Fredriksen

**Miljøutvalg** (kun 4 skal velges)

Andres Arenas

Bente Valstad

Steffi Lundvall

Stine Kristensen

**Representant Sameiet Ellingsrud Grendehus** (kun 1 skal velges)

Heidi Helen Jenssen

**Vararepresentant Sameiet Ellingsrud Grendehus** (kun 1 skal velges)

Margaretha Van Der Wal

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Margaretha Van Der Wal

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

John-Robert Kristoffersen



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.