



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 24.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 16 186 872 | 15 841 530 |
| Sum inntekter | | 16 186 872 | 15 841 530 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 504 150 | 470 786 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 1 | |
| Annen driftskostnad | | 17 032 034 | 12 186 712 |
| Sum kostnader | | 17 536 185 | 12 657 498 |
| Driftsresultat | | -1 349 313 | 3 184 032 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 15 648 | 39 426 |
| Sum finansinntekter | | 15 648 | 39 426 |
| Annen finanskostnad | | 1 131 016 | 1 395 695 |
| Sum finanskostnader | | 1 131 016 | 1 395 695 |
| Netto finans | | -1 115 368 | -1 356 269 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -2 464 681 | 1 827 763 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 464 681 | 1 827 763 |
| Årsresultat | | -2 464 681 | 1 827 763 |
| Totalresultat | | -2 464 681 | 1 827 763 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -2 464 681 | 1 827 763 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 464 681 | 1 827 763 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 118 150 269 | 118 051 305 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 | 2 |
| Sum varige driftsmidler | | 118 150 270 | 118 051 307 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 495 000 | 495 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 495 000 | 495 000 |
| Sum anleggsmidler | | 118 645 270 | 118 546 307 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 60 802 |
| Andre fordringer | | 625 030 | 871 741 |
| Sum fordringer | | 625 030 | 932 543 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 439 549 | 5 078 623 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 439 549 | 5 078 623 |
| Sum omløpsmidler | | 4 064 579 | 6 011 166 |
| SUM EIENDELER | | 122 709 849 | 124 557 473 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 49 600 | 49 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 49 600 | 49 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 54 388 821 | 56 853 502 |
| Sum opptjent egenkapital | | 54 388 821 | 56 853 502 |
| Sum egenkapital | | 54 438 421 | 56 903 102 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 59 793 946 | 59 686 636 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 7 906 872 | 7 808 908 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 67 700 818 | 67 495 544 |
| Sum langsiktig gjeld | | 67 700 818 | 67 495 544 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 544 317 | 136 937 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 15 013 | 14 716 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 280 | 7 174 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 570 610 | 158 827 |
| Sum gjeld | | 68 271 428 | 67 654 371 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 122 709 849 | 124 557 473 |



Til andelseierne i Ellingsrudåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling som:

Åpnes onsdag, 21. april 2021 kl. 12:00 og lukkes lørdag, 24. april kl. 12:00

Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

KORONAVIRUS

På grunn av omstendighetene med Covid-19, vil også årets generalforsamling avholdes digitalt. Det er viktig dersom du ønsker å delta digitalt at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon i vibbo.no

Dette året tar vi med oss alle saker til behandling, også innkomne forslag. Diskusjon i de fremlagte innkomne saker foregår på Vibbo før generalforsamlingen slik at i selve generalforsamling tas kun vedtak.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamlingen starter og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret ber deg lese innkallingen og vise din interesse for borettslaget ved å avgi din stemme på vibbo.no. Dette er en god anledning til å påvirke styret og deres arbeid med å forvalte Ellingsrudåsen Borettslag det kommende året.

Jf. våre vedtekter kan disse delta på generalforsamling:

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Stemmeseddelen er satt inn på de siste sidene i heftet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ellingsrudåsen Borettslag
Åpnes onsdag, 21. april 2021 kl. 12:00 og lukkes lørdag, 24. april kl. 12:00

Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

1 KONSTITUERING

- 1) **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.
- 2) **Valg av møteleder.**
Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.
- 3) **Valg av andelseier som protokollvitner**
Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

GODTGJØRELSER

- 5) **Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21**
foreslås satt til kr 350 000
- 6) **Godtgjørelse til valgkomiteen er foreslått satt til kr 9 000**

INNKOMNE FORSLAG

- 7) **Lading av EL – biler i våre garasjer.**
- 8) **Forslag fra styret ang. rehabilitering av høyblokker og låneopptak.**
- 9) **Mulighet for å inngå avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**
Gjelder nytt låneopptak på inntil 68 000 000. Dette gjøre etter at lånet er tatt ut i sin helhet.
- 10) **Forslag fra styret om reviderte husordensregler**
- 11) **Forslag fra Anne Mari Lind om rengjøring ventilasjonsanlegg.**
- 12) **Forslag fra Antonio Gundersen ang. vond lukt fra søppelsjakt.**
- 13) **Forslag fra Trine Ryberg, Anne Mari Lind og Bjørn Stubsveen i valgkomiteen,**
angående honorar til valgkomiteen.
- 14) **Forslag fra Antonio Gundersen om renovering av bad / felles rør**
- 15) **Forslag fra Antonio Gundersen – farts dumpere**

Innkomne forslag er satt inn i sin helhet fra side 20.



VALG AV TILLITSVALGTE

- 16) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 17) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 18) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- 19) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 20) Valg av valgkomité for 1 år
- 21) 1 representant med vara til sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral. Velges av og blant det nye styret.
- 22) 1 representant med vara til Ellingsrudåsen Kabelnett AS. Utnevnes av styret

Oslo, 4. mars 2021

Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Øyvind Holter-Nilsen /s/ Karolina Røkke /s/ Abrahaley Berhe /s/
Odd Norman Halvorsen /s/ Gry Reinsnos /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---|-------------------------|
| Leder | Einar Lonstad (gikk av oktober 2020) | |
| Leder | Øyvind Holter-Nilsen (ble valgt inn oktober 2020) | Henrik Sørensens vei 26 |
| Nestleder | Karolina Røkke | Henrik Sørensens vei 28 |
| Styremedlem | Abrahaley Berhe | Henrik Sørensens vei 38 |
| Styremedlem | Odd Norman Halvorsen | Henrik Sørensens vei 38 |
| Styremedlem | Gry Reinsnos | Henrik Sørensens vei 2 |
| Varamedlem | Birthe Myklatun Jøssang | Henrik Sørensens vei 20 |
| Varamedlem | Laila Iren Løchting | Henrik Sørensens vei 23 |
| Varamedlem | Nolinda A Ramirez | Henrik Sørensens vei 43 |
| Varamedlem | Hilde Irene Stensrud | Henrik Sørensens vei 16 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|----------------------|--|-------------------------|
| Delegert | | |
| Odd Norman Halvorsen | | Henrik Sørensens vei 38 |
| Varadelegert | | |
| Karolina Røkke | | Henrik Sørensens vei 28 |

Valgkomiteen

| | | |
|-----------------|--|-------------------------|
| Anne Mari Lind | | Henrik Sørensens vei 32 |
| Trine Ryberg | | Henrik Sørensens vei 24 |
| Bjørn Stubsveen | | Henrik Sørensens vei 22 |

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

| | | |
|-------------|----------------------|-------------------------|
| Styremedlem | Øyvind Holter-Nilsen | Henrik Sørensens vei 26 |
| Varamedlem | Karolina Røkke | Henrik Sørensens vei 28 |

Ellingsrudåsen kabelnett A/S

| | | |
|-------------|----------------|-------------------------|
| Styremedlem | Helge Røed | Henrik Sørensens vei 42 |
| Varamedlem | Eirik Reinsnos | Henrik Sørensens vei 2 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 m².

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 2019.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 16 186 872

Andre inntekter på kr 60 473 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 17 536 185.

Dette er kr 898 985 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 464 681 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

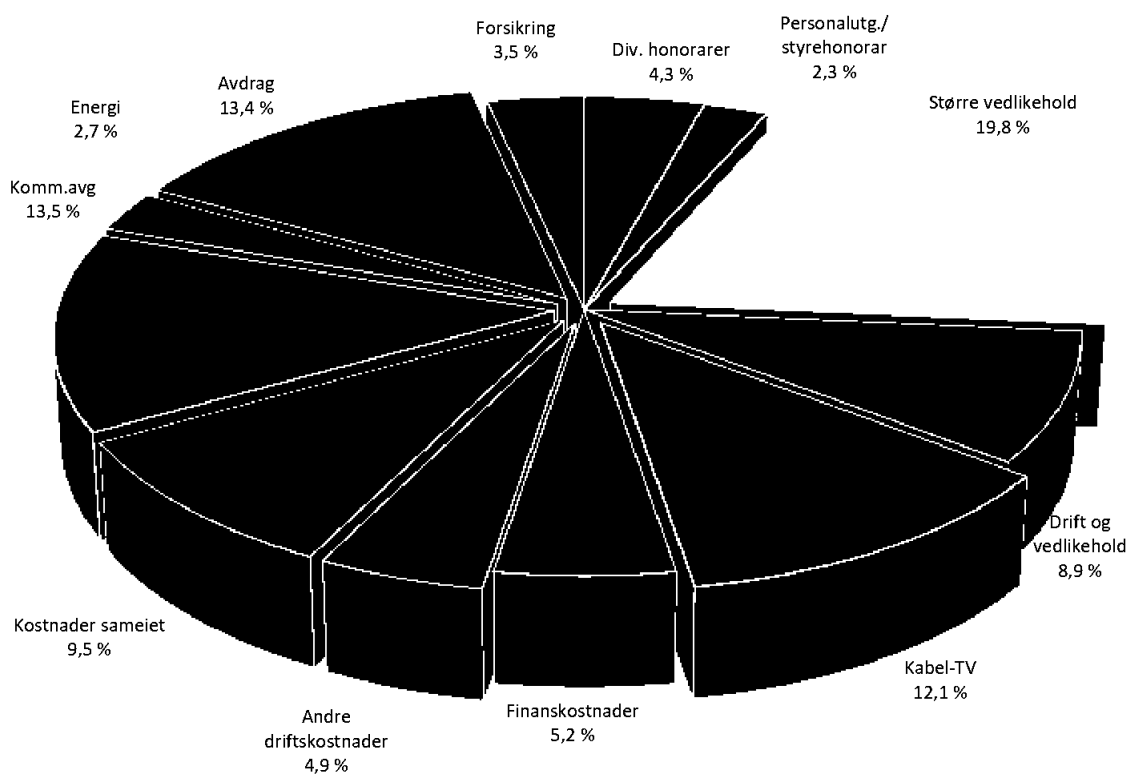
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 493 969 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 950 000 til generelt vedlikehold.



Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 66 283. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudåsen Borettslag.

Lån

Ellingsrudåsen Borettslag har 3 lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2 % fra 1.1.2020. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 1.1.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

Borettslaget er medeier i Ellingsrudåsen vaktmestersentral Sameie. Til orientering er årsrapporten med regnskap for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten.

Ellingsrudåsen Kabelnett A/S

Borettslaget er aksjeeier i Ellingsrudåsen Kabelnett A/S. De som ønsker ytterligere informasjon om kabelnettets årsrapport og regnskap. Forretningsfører for å få utlevert kabelnettets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ellingsrudåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Ellingsrudåsen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. mars 2021
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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 5 852 339 | 6 160 156 | 5 852 339 | 3 493 969 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -2 464 681 | 1 827 763 | -2 022 200 | 1 115 800 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 3 000 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 17 -2 892 690 | -2 135 580 | -2 757 000 | -2 543 000 |
| Red. annen langs. gjeld | -1 000 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -2 358 370 | -307 817 | -4 779 200 | -1 427 200 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 3 493 969 | 5 852 339 | 1 073 139 | 2 066 769 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 4 064 579 | 6 011 166 | | |
| Kortsiktig gjeld | -570 610 | -158 827 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 3 493 969 | 5 852 339 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 16 126 399 | 15 593 657 | 15 919 000 | 17 835 000 |
| Andre inntekter | 3 | 60 473 | 247 873 | 174 000 | 50 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 16 186 872 | 15 841 530 | 16 093 000 | 17 885 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -154 149 | -120 786 | -125 000 | -125 000 |
| Styrehonorar | 5 | -350 001 | -350 000 | -350 000 | -350 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -16 170 | -16 075 | -17 000 | -17 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -368 270 | -362 825 | -368 000 | -376 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -444 015 | -62 660 | -100 000 | -500 000 |
| Kontingenter | | -99 200 | -99 200 | -99 200 | -99 200 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -6 174 117 | -1 621 790 | -5 150 000 | -3 950 000 |
| Forsikringer | | -750 717 | -725 344 | -750 000 | -817 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 902 757 | -2 684 370 | -2 903 000 | -2 929 000 |
| Kostnader sameie | 23 | -2 038 641 | -2 137 617 | -2 258 000 | -2 258 000 |
| Energi | | -586 150 | -892 609 | -800 000 | -800 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 604 300 | -2 604 300 | -2 604 000 | -2 604 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 047 698 | -979 922 | -1 113 000 | -1 075 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -17 536 185 | -12 657 498 | -16 637 200 | -15 900 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 349 313 | 3 184 032 | -544 200 | 1 984 800 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 15 648 | 39 426 | 50 000 | 25 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 131 016 | -1 395 695 | -1 528 000 | -894 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 115 368 | -1 356 269 | -1 478 000 | -869 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -2 464 681 | 1 827 763 | -2 022 200 | 1 115 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 1 827 763 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -2 464 681 | 0 | | |



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

| | | BALANSE | | |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|-------------|
| | | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | | |
| 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 | 481 472 | 382 508 | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 | 2 | |
| Aksjer og andeler | 15 | 495 000 | 495 000 | |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 118 645 270 | 118 546 307 | |
| OMLØPSMIDLER | | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 625 030 | 932 543 | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 001 849 | 956 419 | |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 10 215 | 10 027 | |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 427 485 | 4 112 177 | |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 064 579 | 6 011 166 | |
| SUM EIENDELER | | 122 709 849 | 124 557 473 | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | | |
| EGENKAPITAL | | | | |
| Innskutt egenkapital 496 * 100 | | 49 600 | 49 600 | |
| Opptjent egenkapital | | 54 388 821 | 56 853 502 | |
| SUM EGENKAPITAL | | 54 438 421 | 56 903 102 | |
| GJELD | | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 59 793 946 | 59 686 636 | |
| Borettsinnskudd | 18 | 7 098 400 | 7 098 400 | |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 327 000 | 328 000 | |
| Andel langsiktig gjeld i EVS | 23 | 481 472 | 382 508 | |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 67 700 818 | 67 495 544 | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | | |
| Leverandørgjeld | | 544 317 | 136 937 | |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 15 013 | 14 716 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 11 280 | 7 174 | |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 570 610 | 158 827 | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 122 709 849 | 124 557 473 | |
| Pantstillelse | 22 | 101 582 400 | 101 582 400 | |
| Garantiansvar | 23 | 1 088 072 | 864 424 | |



Oslo, 4. mars 2021
Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Øyvind Holter-Nilsen /s/ Abrahaley Berhe /s/

Odd Norman Halvorsen /s/ Gry Reinsnos /s/ Karolina 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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 14 376 888 |
| Rehab garasje | 833 280 |
| Trappevask | 595 200 |
| Forretningslokale | 291 732 |
| Parkering | 82 800 |
| Strøm elbil | 66 150 |
| Bereder | 28 041 |
| Garasje | 8 232 |
| Utskifting dør/vindu | 5 760 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 16 288 083 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Parkering | -53 600 |
| Forretningslokale | -108 084 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 16 126 399 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Lokale-/lagerleie | 6 000 |
| Diverse viderefakturerte kostnader | 26 123 |
| Egenandel forsikring | 12 000 |
| Lading av kjøretøy mm | 11 550 |
| Parkering | 4 800 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 60 473 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -14 452 |
| Overtid | -67 449 |
| Påløpte feriepenger | -10 270 |
| Arbeidsgiveravgift | -62 346 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 367 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -154 149 |

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 2019/2020, og er på kr 350 001.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 390, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | -42 871 |
| OPAK AS | -271 781 |
| Andre konsulenthonorarer | -129 363 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -444 015 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-------------------|
| Oslo Murermesterbedrift AS (fasadevedlikehold) | -1 471 267 |
| Assistent Partner A/S (porttelefonlegg) | -2 792 490 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -4 263 757 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -466 434 |
| Drift/vedlikehold VVS | -153 509 |
| Drift/vedlikehold elektro | -35 710 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -236 182 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -312 353 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -231 836 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -249 986 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -116 936 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -4 613 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -82 802 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -6 174 117 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 775 894 |
| Renovasjonsavgift | -1 126 864 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 902 757 |

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

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Container | -84 726 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 270 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -2 109 |
| Verktøy og redskaper | -46 564 |
| Lyspærer og sikringer | -1 668 |
| Vakthold | -2 493 |
| Renhold ved firmaer | -846 584 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 206 |
| Trykksaker | -7 172 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 390 |
| Andre kontorkostnader | -10 992 |
| Telefon, annet | -889 |
| Porto | -15 038 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -258 |
| Gaver | -3 201 |
| Bank- og kortgebyr | -2 982 |
| Velferdskostnader | -9 155 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 047 698 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 707 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 14 941 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 15 648 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -3 305 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -64 586 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 021 769 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -40 911 |
| Andre rentekostnader | -445 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 131 016 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1973 | 42 219 000 |
| Tilgang 1988 | 67 663 723 |
| SUM BYGNINGER | 109 882 723 |

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**

Div. inventar til nytt møterom

| | | |
|---------------------|---------|---|
| Tilgang 2009 | 31 988 | |
| Avgang 2020 | -1 | |
| Avskrevet tidligere | -31 987 | 0 |

Miljøskap

| | | |
|---------------------|----------|---|
| Tilgang 2014 | 371 200 | |
| Avskrevet tidligere | -371 199 | 1 |

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1**

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**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Utlegg skadesaker | 406 256 |
| Ellingsrudåsen Vaktmestersentral | 218 774 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 625 030 |



NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 132 530

-2 867 470

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2010 -20 010 000

Nedbetalt tidligere 19 468 514

Nedbetalt i år 541 486

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 1 472 050

Nedbetalt i år 241 345

-3 286 605

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -55 920 000

Nedbetalt tidligere 302 800

Nedbetalt i år 1 977 329

-53 639 871

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-59 793 946

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973 -7 081 500

Øket 1999 -16 900

SUM BORETTSINNSKUDD -7 098 400

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer -2 000

Depositum parkeringsplasser -8 000

Andre innskudd -317 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -327 000

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

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -10 215 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -4 798 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -15 013 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -10 270 |
| Gebyrer | -940 |
| Purregebyr | -70 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -11 280 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 7 098 400 |
| Pantelån | 59 793 946 |
| TOTALT | 66 892 346 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 109 882 723 |
| Tomt | 2 724 298 |
| TOTALT | 112 607 021 |

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 1 088 072.

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".

INNKOMNE FORSLAG

7) Lading av EL – biler i våre garasjer.

Styret har jobbet med å øke kapasiteten for lading av elbiler i borettslaget gjennom det siste året.

Flere alternativer har vært vurdert og styret innhentet en del informasjon om temaet.

Vi hadde flere konkrete løsninger på bordet tidlig i 2021 som var klar for å legges frem på generalforsamlingen for vedtak. Grunnet en presisering av borettslagsloven fra kommunal- og moderniseringsdepartementet som kom i uke 6 2021 trakk alle tilbydere sitt opprinnelige tilbud, og vi har blitt satt litt tilbake i vårt arbeid. Saken som blir lagt frem for generalforsamlingen dreier seg derfor hvilken modell borettslaget skal velge, at styret får fullmakter til å fortsette dette arbeidet og med klare tidsfrister for når avtale skal være signert.

Vi har innhentet tilbud fra flere anerkjente installatører og leverandører av ladesystemer.

Det finnes to type modeller på hvordan man kan sørge for at alle andeler får tilgang til å lade elbilen på sin parkeringsplass.

Begge forslagene vil på sikt medføre en økning av felleskostnader – enten grunnet låneopptak eller leiekostnader av infrastruktur. På bakgrunn av nye presiseringer av borettslagsloven, som kom fra kommunal- og moderniseringsdepartementet i februar, må alle være med å betale for oppgradering av infrastrukturer.

1.

Borettslaget eier infrastrukturen selv.

Borettslaget eier infrastrukturen, og kostnaden for dette blir dekket gjennom låneopptak.

Borettslaget har det økonomiske ansvaret for drift, vedlikehold, feilretting og fremtidig oppgradering av infrastrukturen.

Tiltaket vil medføre låneopptak og høyere fellesgjeld pr andel.

De beboerne som ønsker lading av elbil på sin plass må selv bekoste selve ladeboksen og installasjon av denne. Denne må være kjøpt og installert av leverandør som borettslaget inngår avtale med og være av den typen leverandøren mener er best for vårt anlegg, men er beboers eiendom og vedlikehold av denne dekkes følgelig av beboer.

For de som ikke har plass i garasjen ønsker styret at det etableres en løsning for lading utendørs, der disse bilene har fortrinnsrett.

Det vil etableres en betalingsordning som skal dekke drift og strømforbruket i garasjene og uteplassene.

De som allerede har lader på sin plass i dag – og betaler over faktura fra OBOS – vil enten fortsette med dette eller bli overført til ny ordning. Styret holder disse orientert fortløpende.

Styret er informert om at Oslo kommune har en støtteordning for etablering av ladesystem i borettslag. Vi kommer til å søke støtte fra kommunen. Tilskuddet er maksimalt 20% av godkjente investeringskostnader, og begrenset oppad til 5 000 kroner per ladepunkt det legges til rette for.

Når avtale er inngått, vil styret sørge for å holde dere godt orientert om fremdriftsplanen i prosjektet – fra signering til ferdigstilling av anlegg.

Alternativ løsning 1:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:

Inngå kontrakt oppgradering av infrastruktur for lading av elbil i garasjehuset og utendørs.

- Styret velger den tekniske løsningen de mener er mest tjenlig for vårt borettslag.
- Styret velger leverandør, og kan leie inn eksternt anbuds- og byggelederkompetanse. Avtale skal være signert innen **1 juli 2021**, og arbeidet skal starte snarest etter avtaleinngåelse.
- Styret gis fullmakt til å etablere ladepunkter for de som ikke har plass i garasjen. Dette vil bli etablert der hvor det er mest hensiktsmessig.
- Kostnadsrammen på tiltaket er inntil 3.500.000 kr. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 3.500.000 kr for å dekke kostnaden på tiltaket.
- Alle andeler, uavhengig av om man har elbil eller ei, må være med på å betale for oppgradering av infrastruktur. Andelseiere vil selvsagt bli informert i eget når brev når det blir endring av felleskostnader.

2.

Borettslaget leier infrastrukturen.

Borettslaget leier infrastrukturen med fast månedsbeløp til utleier og kostnaden for dette blir dekket gjennom en økning av felleskostnadene pr måned pr andel. Litt avhengig av leverandør som blir valgt, så er det **forventet en økning på mellom 30 kr og 60 kr på felleskostnader pr måned pr andel**. Endelig økning vil vi informere om når dette blir avklart, men dette er estimert. Det tas forbehold om fremtidige prisendringer.

Utleier har ansvaret for drift, vedlikehold, feilretting og fremtidig oppgradering av infrastrukturen hvis det skulle være aktuelt.

De beboerne som ønsker lading av elbil på sin plass må selv bekoste selve ladeboksen og installasjon av denne. Denne må være kjøpt og installert av leverandør som borettslaget inngår avtale med og være av den typen leverandøren



mener er best for vårt anlegg, men er beboers eiendom og vedlikehold av denne dekket følgelig av beboer.

Avhengig av leverandør som blir valgt, kan det også være mulighet for en abonnementsløsning for de som ønsker å lade – hvor leie av ladeboks er inkludert i abonnementsprisen.

For de som ikke har plass i garasjen ønsker styret at det etableres en løsning for lading utendørs, der disse bilene har fortrinnsrett.

Det vil etableres en betalingsordning som skal dekke drift og strømforbruket i garasjene og uteplassene. Avhengig av leverandør som blir valgt, kan dette bety en abonnementsløsning for de som ønsker å lade.

De som allerede har lader på sin plass i dag – og betaler over faktura fra OBOS – vil enten fortsette med dette eller bli overført til ny ordning. Styret holder disse orientert fortløpende.

Skulle borettslaget ønske å avslutte leieavtalen i fremtiden, vil vi være pliktig til å kjøpe ut infrastrukturen etter gjeldende priser fra leverandør. Dette kan medføre låneopptak og økt fellesgjeld – men vil bli lagt frem for generalforsamling for endelig vedtak.

Alternativ løsning 2:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:

Inngå kontrakt for oppgradering av infrastruktur for lading av elbil i garasjehuset og utendørs. Borettslaget kommer til å leie infrastrukturen og betaler ett månedlig leiebeløp.

- Styret velger den tekniske løsningen de mener er mest tjenlig for vårt borettslag.
- Styret velger leverandør, og kan leie inn eksternt anbuds- og byggelederkompetanse. Avtale skal være signert innen **1 juli 2021**, og arbeidet skal starte snarest etter avtaleinngåelse.
- Styret gis fullmakt til å etablere ladepunkter for de som ikke har plass i garasjen. Dette vil bli etablert der hvor det er mest hensiktsmessig.
- Kostnader for leie av infrastrukturen medfører en forventet økning på felleskostnadene på mellom 30 kr og 60 kr pr måned pr andel avhengig av hvilken leverandør som blir valgt. Nøyaktig økning, som kan avvike fra forventningen, vil bli informert om til alle andelseiere når dette er avklart. Økningen vil bli gjort så fort ladeanlegget er i drift. Det tas forbehold om fremtidige prisendringer.



Styrets innstilling i denne saken:

Det er to alternativer i denne saken. Det er knyttet til eie eller leie av infrastruktur. Styret anbefaler generalforsamlingen å gå for alternativ 1.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:

Inngå kontrakt for oppgradering av infrastruktur for lading av elbil i garasjehuset og utendørs.

- Styret velger den tekniske løsningen de mener er mest tjenlig for vårt borettslag.
- Styret velger leverandør, og kan leie inn eksternt anbuds- og byggelederkompetanse. Avtale skal være signert innen **1 juli 2021**, og arbeidet skal starte snarest etter avtaleinngåelse.
- Styret gis fullmakt til å etablere ladepunkter for de som ikke har plass i garasjen. Dette vil bli etablert der hvor det er mest hensiktsmessig.
- Kostnadsrammen på tiltaket er inntil 3.500.000 kr. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 3.500.000 kr for å dekke kostnaden på tiltaket.
- Alle andeler, uavhengig av om man har elbil eller ei, må være med på å betale for oppgradering av infrastruktur. Andelseiere vil selvsagt bli informert i eget når brev når det blir endring av felleskostnader.

8) Rehabiliteringssak, utbedring av frostskafer på fasader og vannlekkasjer fra rundt vinder og fra tak med låneopptak.

Bakgrunn

Det fremgår klart av våre vedtekter at generalforsamlingen må gi sitt samtykke til «lån som skal sikres med pant...» jf. vedtektene § 8-3 (2), pk. 4, og det er krav om 2/3 flertall. Styret legger derfor frem for generalforsamlingen, borettslagets behov for låneopptak i forbindelse med en stor rehabilitering av borettslagets 4 høyblokker.

Det ble våren 2020 påvist frostskafer i øvre del av den murte teglstenen på høyblokkene og stein som falt ned fra veggen. Det ble da satt opp sperringer for å hindre ferdsel av folk, og unngå personskafer.

Styret, ved forrige styreleder inngikk avtale med Opak, som rådgiver og fagspesialist til styret og borettslaget. De kjenner borettslaget godt og har blitt brukt ved flere av våre store prosjekter. Sist var da vi hadde tilsvarende problemer og rehabilitering av punktblokkene i 2017-2018.

Saksfremstilling

Gjennom Opak ble det inngått avtale med Oslo Muremesterbedrift om et sikringsarbeid. Det er gjort besiktigelse med lift av HSV 7-9-11 for å avdekke skader. Det viste seg at det ikke var mulig å bruke lift på baksiden av HSV 5 og der måtte det monteres stillas. Siden det uansett måtte opp stillas, ble det gjort et større arbeid på en side, ned til 9 etg. for å få en bedre tilstandsrapport.

Tilstanden var mer alvorlig enn antatt og det er oppdaget at arbeidet som er gjort her tidligere (midten av 90-tallet), ikke er i tråd med regler og standarder. I tillegg har det vært skader og lekkasjer på tak og taksluk, på høyblokkene. Dette er en viktig årsak til de stadig større skader som beboere i høyblokkene opplever, der det er alvorlige vannlekkasjer rundt vinduer og tilhørende følgeskafer inne i leilighetene. Dette har blitt en stor utgift for borettslaget, særlig siste året og det ser ut til å eskalere i et høyt tempo.

Etter at det ble kjent omfang av skader på høyblokkene bestilte styret OPAK til å befare fasadene på lavblokkene. I januar hadde Opak tilstrekkelig informasjon til å utarbeide forslag på mulige løsninger og vurderinger.

Utgangspunktet var 3 alternativer:

På bakgrunn av erfaringer gjort med utbedringsarbeidet og sikring ble gjort frem til jul, ble et alternativ tatt bort, da det viste seg å ikke være en god nok løsning. Opak anbefalte derfor å se bort fra dette.

De to siste alternativene var:

Alternativ 1.

Totalrehabilitering av fasader. Utskifting av vinduer og omlegging av tak. Alternativet er identisk med prosjektet som ble utført på punkthusene for to år siden. Alternativet inkluderer ombygging av fuktsikringen som mangler over vinduer i murt forblending. I oppstillingen har vi tatt med nødvendige leveranser og arbeider med fasadene. Ingen tiltak med balkonger, og inne på balkonger. Yttervegger og dører inne på balkongene er ikke med. Sokkel over terreng og under fundament til murt forblending er ikke medregnet tiltak. Prosjektet antas å ha en varighet på ca. 12 mnd.

Alternativ 2.

Her er det utarbeidet et alternativ for lokalutbedring av fuktsikring over vinduer. Tiltaket utføres fra utsiden. Primært skal det ikke være behov for å gjøre arbeider inne i leilighetene. Ev. følgeskader etter tidligere vanninntrenging er ikke kjent. Der det er behov for å utbedre dette, må det gis tilgang til leiligheter der dette gjelder. Det er også i dette alternativet foreslått å ta med omlegging av tak.

Prosjektet antas å ha en varighet på ca. 6 mnd.

Låneopptak

Våre 4 høyblokker har 216 leiligheter og utgjør 45% av andelseierne, det er store bygningsmasser og det er 9 etasjes høye blokker. Ved rehabilitering er det utfordringer både knyttet til høyde og plassering i landskapet. Det er et svært dyrt prosjekt, men også helt nødvendig at det gjøres skikkelig. Borettslaget har ansvar for at bygningene våre er trygge, beboelige og i så god stand som mulig, det er de dessverre ikke i dag.

Det vil være behov for et omfattende låneopptak. Styret har innhentet informasjon om priser, samt fått en oppstilling på renter/avdrag på lån med forskjellig lengde, se i konklusjon. I tillegg har vi forsøkt å vurdere hva som er best for å unngå en større husleieøkning med det første, (vi økte med 10 % pr 1.1.2021).

Konklusjon

Erfaringene våre det siste året og med den raske eskaleringen gjennom høsten og vinteren, sammen med stadig avdekking av nye mangler og feil, gjør at styret faller ned på alternativ 1. Selv om dette er et omfattende og dyrt prosjekt, så vi at det var avgjørende for punktblokkene og tilstanden er mer omfattende i høyblokkene. Styret ser derfor ikke at det er andre muligheter.

På bakgrunn av dette er det behov for et låneopptak på inntil 68 millioner kroner. Styret foreslår at dette tas med en nedbetalingstid på 30 år. Videre innstiller vi på å søke lån med inntil 5 års avdragsfrihet, da kan vi betjene rentene uten å øke felleskostnadene ytterligere i 2021.

Vedlagt finner dere en omfattende rapport fra Opak, vedlegg 1.

Forslag til vedtak.

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til oppstart av rehabilitering av 4 høyblokker i tråd med styrets innstilling.

Generalforsamlingen vedtar nødvendig låneopptak, og styret gis fullmakt til å inngå avtale om lån, med rammebeløp på inntil 68 millioner kroner, og en nedbetalingstid på 30 år. Videre at det søkes lån med inntil 5 års avdragsfrihet.

Vedlegg 1, 3-siders notat fra OPAK**137198 Henrik Sørensens vei 5-7-9 og 11**

Oslo, 23.02.2021

Notat, saksfremstilling for Generalforsamling**OPPLYSNINGER**

OPAK er engasjert av styret i Ellingsrudåsen Borettslag for å bistå med rådgivning og bistand ved utbedring av frostskafer på fasader og vannlekkasjer fra rundt vinduer og fra tak.

EIENDOMMEN

På eiendommen er det ca. i 1973 blant annet oppført 4 like boligblokker i 9 etasjer. Fasadene var opprinnelig platekledd, men under rehabilitering i ca. 1996 ble platekledning fjernet, veggene etterisolert og forblendet med teglstein. Vinduer og takteking ble skiftet under siste rehabilitering i 1996.

TILSTAND

I mai 2020 ble det oppdaget skader på fasadene. Dette var synlig fra bakkenivå ved de øverste etasjene på alle blokkene på fasader som vender mot sør og øst.

REGISTRERING AV SKADER

Etter at det ble kjent omfang av skader på høyblokkene bestilte styret OPAK til å befare fasadene på lavblokkene. Befaring og besiktigelse av lavblokkene viste at det var et sted med frostskafer (gavlvegg mot HSV nr.32), og en vertikal sprekk i murt forblending ved inngang HSV 18. Frostskafer ble sikret fra lift etter at arbeidet med høyblokkene var ferdig. Det er foreløpig ikke planlagt utbedring av skadene på lavblokkene.

SIKRING FASADER

I slutten av mai 2020 ble OPAK engasjert av styret for bistand med å innhente personell for å utføre selve sikringsarbeidet samt å utarbeide en tilstandsvurdering av fasadene.

Etter å ha kontaktet flere entreprenører som OPAK mente hadde gjennomføringsevne for denne type arbeider, falt valget på OSLO Murmester Bedrift AS (ENT). I denne fasen ble det innhentet enhetspriser for timearbeid, leie av lift og stillaser.

OPAK avga rapport med vurdering av fasadene 24.06.2020. OPAK har i rapporten konkludert med at årsaken til oppståtte skader på teglstein har sammenheng med type materiale, gul teglsteins evne til vann oppsug og frostmotstandsevne.

Alle fasader sør/øst ble befart fra lift. Alt som var løst, og i fare for å falle ned, ble tatt vekk. Det var imidlertid en fasade som ikke var tilgjengelig å utføre fra lift. Henrik Sørensens vei 5 fasade øst. Det ble besluttet fra styret at denne fasaden også måtte sikres, og samtidig med at stillas sto oppe, repareres.

I møte med styret i begynnelsen av august 2020, blir det vedtatt at OPAK kontakter ENT og bestiller oppsetting av tung stillas for utførelse av sikringsarbeider, og reparasjon av skader i murt forblending. Dette gjelder frostskafer tegl, og ev. overdekninger over vinduer.



Underveis i reparasjonsarbeidet er det en rekke nye forhold som melder seg. Eksisterende fasadestein produseres ikke lenger. Det er imidlertid et lite lager med ca. 2000 murstein på et lager i Telemark. ENT får via en leverandør av murprodukter i Oslo, kjøpt steinen. Dette er nok til å reparere skader på sør-fasaden. Når fasaden er åpnet, engasjeres en statiker med spesialkompetanse på murt forblending. Statikers oppgave blir å se på eksisterende bindere og utale seg om etablering av bevegesfuger. Statiker konkluderer med at antall bindere er ok, men de er for tynne. Det blir prosjektert løsning med tykkere bindere, etter forankring på ytterhjørner og etablering av vertikale bevegesfuger. Fasaden blir vasket og impregnert.

Det observeres horisontale sprekker i fuger mellom teglstein på alle fasadesider. Over vinduer og i de siste skiftene opp mot taket.

Arbeidet ble påbegynt i midten av august 2020, og avsluttet i midten av oktober 2020.

OPPFØLGING AV ARBEIDER

I perioden før sikringsarbeidet ved nr. 5 tok til, underveis, og i etterkant har det vært tett dialog mellom styret, OPAK og ENT. Det har vært gjennomført byggemøter og stikkkontroller av produksjon. OPAK har utarbeidet referat fra alle møter og det er utarbeidet kontrollrapporter fra alle kontroller. OPAK har ledet møtene. Dokumentasjon er distribuert til OPG og ENT.

OPAK har gjennomgått fakturaer fra ENT og oversendt våre anbefalinger til styret.

I prosessen med reparasjoner av murt forblending over vinduer i 9. et. HSV 5, ble det oppdaget at det manglet fuksikring i mellomrommet bakkant av teglstein og veggkonstruksjon. I dette luft og drensikket skulle det ha ligget et vanntett sjikt som leder vann til hver side for overkant vinduer. Det ble hugd opp over et vindu i 7. et. på samme vegg, og fuksikringen manglet også her.

I november 2020 blir det meldt inn til styret vannlekkasjer i HSV 7, fasade øst, henholdsvis to i 8. etasje, og en i 9. etasje. Det konkluderes med at vannlekkasjen over og rundt vinduer har sammenheng med mangler ved fuksikringen, slik som ble oppdaget i HSV nr. 5. I leiligheten i 9. etasje blir det i tillegg til vannlekkasjen rundt vinduet også registrert en vannlekkasje lenger inn i leiligheten. Vannlekkasjen kommer fra en utetthet mellom taksluk og taktekkingen.

I desember 2020 blir samme ENT som sto for arbeidet i HSV 5 rekvirert til å forsøke å etablere et vanntett sjikt over vinduene.

Lekkasjen fra taket ned i leiligheten i 9. etasje repareres vinter 2021 i samarbeid med rørleggerbedrift og vaktmestersentralen.

Også ved dette tiltaket avholdes arbeidsmøter og det utarbeides og distribueres referat etter møter. I slutten av januar 2021 utarbeider OPAK et notat med opplysninger om hva som er utført i overkant av vinduene i HSV 7.

VIDERE FREMDRIFT

Den 18 desember 2020, avholdes et møte mellom styret og OPAK. Formålet er å diskutere å dele informasjon frem til nå. Styret ønsker at OPAK utarbeider forslag til utbedringer for fasadene i HSV 5-7-9 og 11. Det blir enighet om at OPAK skal ha dette klart til den 15.01.2021.

OPAK overleverer forslag til budsjett og et notat med redegjørelse til budsjett innen fristen.



I et digitalt møte over Teams den 25.01.21, møtes styret og OPAK for gjennomgang av notat, budsjett og alternativene.

I styremøte den 01.02, behandler styremedlemmene saken.

Alle kjente forhold blir tatt i betraktning. I en e-post til OPAK på kvelden samme dag, opplyses at de har landet på alternativ 1. full rehabilitering av fasader.

Styret har engasjert OPAK til å utarbeide tilbudsdokumenter for gjennomføring av full rehabilitering av alle 4 fasader, utskifting av vinduer, utskifting av taksluk og omlegging av taktekkingen på alle fire blokkene.

Styret ønsker at prosjektet igangsettes så snart som mulig etter en godkjenning av generalforsamling. OPAK

har vurdert at prosjektet har en varighet på ca. 1 år.

for OPAK AS

Bjørn Brodin
Spesialrådgiver, murmester

- 9) **Mulighet for å inngå avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) Gjelder nytt låneopptak på inntil 68 000 000. (Se sak 8 i denne innkallingen). Dette gjøres etter at lånet er tatt ut av borettslaget i sin helhet.**

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

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 opptre 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

Ellingsrudåsen Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 438,- og maksimum kr 15 450,- 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.

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

10) Oppdatering og revidering av husordensregler

Våre husordensregler er fra 1978. Selv om det har vært ulike endringer og punkter er tatt ut og lagt til, har de ikke hatt en helhetlig oppdatering og tilpassing siden de ble vedtatt første gang.

Det er en forutsetning for alle mennesker at de kan sette seg inn i og gjenkjenne beskrivelser, for å forstå hvorfor de skal følges og derfor anbefales alle borettslag av Obos, at man gjør en jobb med å oppdatere husordensreglene, slik at de blir mer i samsvar med tiden og samfunnet for øvrig.

Det er en kjensgjerning at det å bo sammen ikke er enkelt, og derfor trenger vi lover og regler som sier noe om hvordan vi skal forvalte fellesskapet vårt. Når vi bor i borettslag, har vi sagt ja til å eie eiendom og verdier sammen. Det skal forvaltes til det beste for alle, ikke den enkelte.

Brl. § 5-11 (4) legger kompetansen til å fastsette ordensregler til styret. Det er likevel både viktig og en videreføring av tidligere praksis å behandle dette på generalforsamlingen. Dette er spesielt viktig fordi dette er med på å sikre større grad av forpliktelse fra andelseiernes side.

På generalforsamling vedtas husordensregler med alminnelig flertall.

Hva skal stå i husordensreglene?

Dette sier Obos:

Som navnet sier er det snakk om ordensregler, og dette vil typisk omfatte slikt som regler for nattero, parkering på og annen bruk av fellesarealene, dyrehold andre bestemmelser som skal sørge for et friksjonsfritt forhold mellom beboerne.

Samtidig er det på det rene at husordensreglene ikke på urimelig vis kan gripe inn i den rent private sfære. Det andelseier gjør innenfor boligens fire vegger som ikke sjenerer andre kan ikke fellesskapet legge seg opp i.

Det er viktig å påpeke at brudd på husordensreglene vil være et mislighold som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

Dette gjelder ikke i de tilfeller der husordensreglene går ut over det man rettmessig kan regulere, eller der de åpenbart har gått ut på dato. Derfor er det svært viktig at vi har oppdaterte husordensregler.

Forslag til vedtak.

Generalforsamlingen vedtar reviderte og oppdaterte husordensregler, i tråd med fremlagte forslag.

Vedlegg 1: Helhetlig forslag til reviderte husordensregler



Husordensregler Ellingsrudåsen Borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamlingen xx.xx.xxxx.

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, bodar, 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 lagets eiendom, kan borettslagersgjørers økonomisk ansvarlig.

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 kontakte styret og sende skriftlig klage.
- Styret vil da gi muntlig eller skriftlig varsel /orientering om klage, til andelseier.
- Ved gjentatte brudd på husordensreglene, er det å regne som et mislighold av leiekontrakten og som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg eller begjæring om fravikelse.

Ved innflytting

- Når du flytter inn, får vaktmestersentralen automatisk en eierskiftemeldinger 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.
- Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 på hverdager og midnatt til kl. 08.00 på lørdager. Søn- 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.

- Snekring og bruk av bankeverktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 og lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00. Søn- og helligdager er dette ikke tillatt.

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

- Vær spesielt oppmerksom på støy fra musikk, høylutt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange 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 er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.
- Pass på at du ikke setter ski, akébrett, barnevogner, sykler eller annet utstyr 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 lagets plener er tillatt, men vis hensyn slik at plener, busker, trær og bed ikke skades.
- Inngangsdører til oppganger skal være låst hele døgnet. Det samme gjelder bakdører til vaskerier, kjellere, boder og sportsrom.
- Takluker i trappehus skal være lukket.
- Vi kan ikke akseptere vold, trusler, sjikane (som rasistiske ytringer) eller hærværk. Det være seg mot borettslagets eiendom, mot beboere, gjester eller andre som engasjeres av borettslaget og andre som ferdes på borettslagets område.

Det er å anse som uakseptabel oppførsel og som alvorlig brudd på borettslagets ordensregler, og bør meldes til styret.



Styret vil vurdere alvorlighet 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.

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, tynner, i kjelleren.
- Det er ikke anledning til å oppbevare utstyr med bensinmotor i kjellere, f.eks. mopeder, motorsykler, scootere eller motorsager.
- I kjellerrom / fellesrom skal det ikke oppbevares private ting, inventar, rivningsmaterialer, søppel etc. 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 utstyret med spalter over vinduene og/eller ventilluker i yttervegger som gir inntak av frisk luft.

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

I tillegg anbefales alle en daglig en rask gjennomlufting av leiligheten.

- Uriktig bruk av tilførselsluft og avtrekk vil føre til økt luftfuktighet, og at den vil kunne overstige de anbefalte normer, dvs at luftfuktigheten ikke må overstige 50 %. Dersom det skjer over tid er det fare for at det blir 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 rettes omgående før det skjer en forringelse av leiligheten.



- 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/ synlig med egen ventil i den nye kjøkkeninnredningen.

- Passiv dampflette tillates montert, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet.
- Pass på at leiligheten din holdes godt nok oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Fasade, vedlikehold og oppussing

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

Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og 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. Men pass at du er spesielt oppmerksom ved rehabilitering av bad, og husk sluk må ikke røres.

Sluket 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 allerede 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 med montering av utvendige persienner.
- Dersom du ønsker innglassing er dette mulig, men generalforsamlingen har vedtatt at vi kun skal bruke type godkjent solavskjerming med godkjennelse fra styret.

Godkjent typebetegnelse for solavskjerming er fra Lumon, «Transparent Grey 7200», og 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.
- 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 selv dekke disse kostnader for 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 tørkeplassen 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 og tørk over maskiner og gulv når du har brukt vaskeriet.



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

Hverdager:

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

Lørdager:

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

Vasketider for HSV 15-35

Hverdager:

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

Lørdager:

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

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.
- Brennbare materialer, oljeavfall eller sterke kjemikalier er det strengt forbudt å kaste i sjakten.
- Glass 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.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men det 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.

Blokktilitsvalg

- Blokktilitsvalgte utfører viktige oppgaver i vårt borettslag og de er bindeleddet mellom beboerne i en blokk og styre.
- Blant oppgavene er å organisere dugnad på våren for å gjøre grøntområdene rundt blokka pene og oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurer på. Samtidig gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, ordningen med blokktilitsvalg osv.

- 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 tillitsmannen, skriftlig til styret eller personlig til et styremedlem. Henvendelser av teknisk art kan gjøres til vaktmesterne.
- For mer informasjon om blokktiltitsvalgtes oppgaver, se vedlegg 2.

Parkering

- Parkeringsreglene har som mål å bidra til å holde orden på parkering og alminnelig ferdsel i Ellingsrudåsen borettslag, som igjen bidrar til et sikkert og trivelig bomiljø.
- Alle stikkveier foran og mellom blokkene er kun beregnet for av og pålessing. All annen stans eller parkering er forbudt og medfører ilegging av parkeringsanmerkning jf. gjeldende skilter.
- For stans ved av/pålessing i mer enn 20 minutter, f.eks. v/flytting, skal tillatelse innhentes fra styret som utleverer parkeringskort. Det midlertidige parkeringskortet skal legges synlig i frontruten.
- Hensetning av uregistrerte motorkjøretøyer på P-plass, i P-hus eller på anvist plass ute, skal merkes tydelig med nummer. Synlig tillatelse skal ligge i frontruten. Navn kan registreres hos styret, grunnet personvern.
- Eier står fullt ansvarlig for lekkasje eller skade som måtte oppstå på borettslagets eiendom eller på naboens parkerte bil.
- Beboere parkerer sitt motorkjøretøy på egen merket plass i P-hus, eller på avsatt plass ute med parkeringskort 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 på den enkelte P-plass. Her kommer egne regler og avtaler, etter behandling på GF, april 2021.
- Utleie av P-plass i P-hus er tillatt under forutsetning av at andelseier selv ikke disponerer motorkjøretøy.
- P-husene feies 1 - en - gang pr. år og da i uke 23.

Dette vil bli kunngjort ved oppslag i våre oppganger og på garasjeportene. 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.



- Beboere som har firmabil eller låner andres motorkjøretøy, er å beregne som beboer og ikke gjest.
- Gjesteparkering er for gjester i borettslaget.

Utedørsparkering

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.

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

_____ = _____

Husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling xx.xx.xxxx.

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



Praktisk informasjon

Styret i Ellingsrudåsen borettslag.

E-post: ellingsrudasen@styrommet.no

Telefon: 412 81 531

- *Telefonen er bemannet hver onsdag mellom klokken 16-17.
Utenom dette, send SMS eller legg igjen beskjed på svarer og vi tar kontakt så snart som mulig.*
- *Vi oppfordrer til bruk av e-post for raskere respons!*

Du kan også møte opp på styrommet i Henrik Sørensens Vei 32 den første mandag i hver måned fra klokken 18.00 – 19.00. 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>

Ellingsrudåsen vaktmestersentral

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

Kontaktinfo:

e-post: vaktmester@ellingsrudaasen.no

telefon: 22 32 03 28

Teknisk vakt, 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 til befaringer på skader etter vannlekkasjer ol.



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 kun inntil to dyr pr. leilighet, både når det gjelder hund og katt.
Ved ønske om utvidelse av denne tillatelsen må styret søkes, og det skal foreligg 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 reglene 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 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 dyreholdserklæringen 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



Vedlegg 2 Instruks for blokktiltitsvalgte, i Ellingsrudåsen Borettslag

Tillitsverv

- Det er ønskelig med 1 – 2 blokktiltitsvalgt i hver blokk.
- Blokktiltitsvalgte 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 blokktiltitsvalgt osv.
- Blokktiltitsvalgte skal informere styret om eventuelle endringer i vedtatte regler for blokka. Disse kan ikke iverksettes før styret har godkjent dem.
- Blokktiltitsvalgte plikter å møte på de møter styret innkaller til. Blokktiltitsvalgte har ansvar for å informere alle andelseiere/beboere om saker behandlet på møter med styret
- Om blokktiltitsvalgte flytter bør han/hun sørge for valg av ny tiltitsvalgt, eller foreslå sin etterfølger for styret.

Valg

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

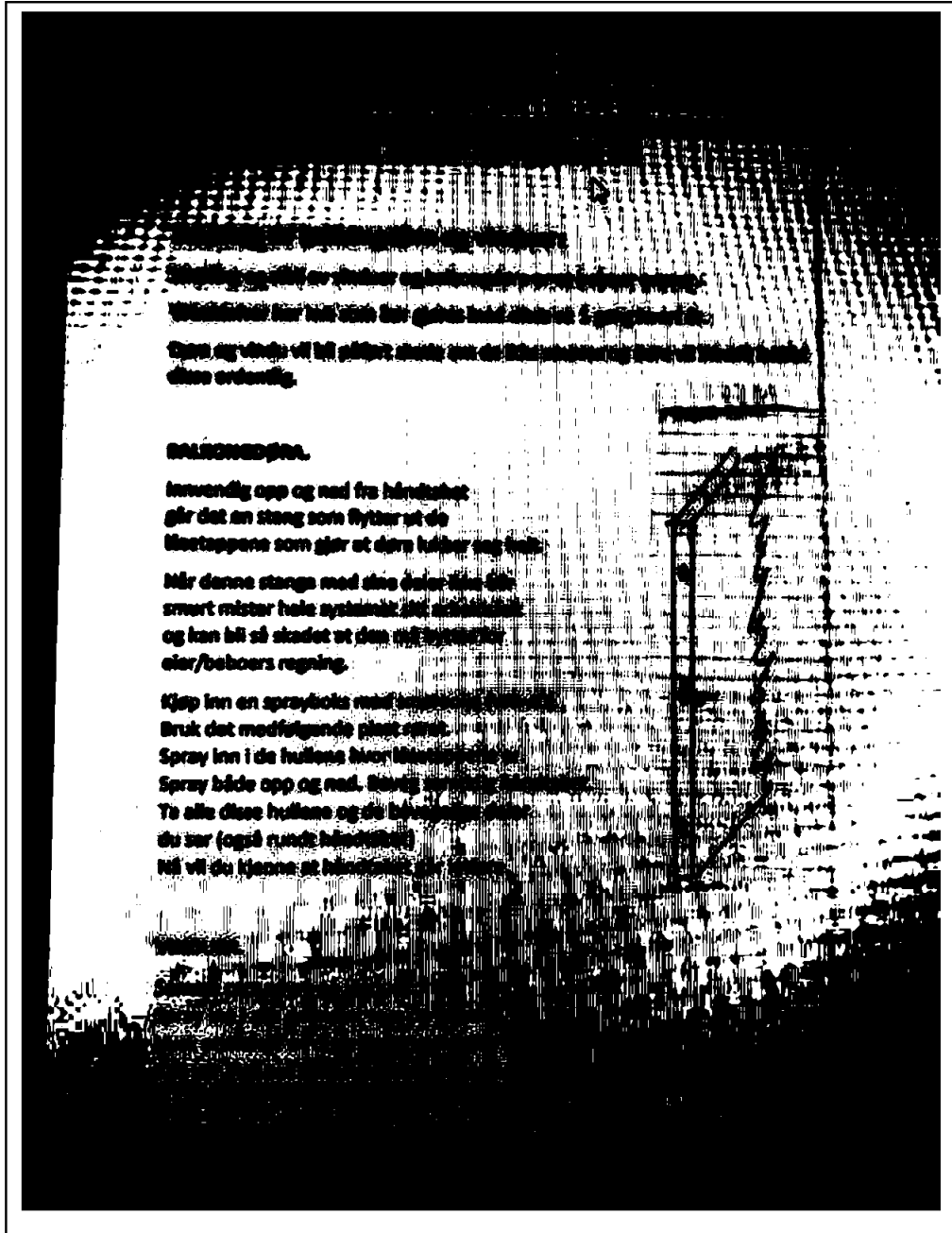
Blokkmøter

- Tiltitsvalgt har ansvar for å innkalle til minst ett møte i året, eller etter behov.
- Innkallingen til blokkmøte skal kunngjøres en 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 blokktiltitsvalgte koordinerer både vår- og høstdugnaden i samarbeid med vaktmestersentralen og styret.
- Melde om feil og eventuelle mangler til Vaktmestersentralen.

Vedlegg 3
Vedlikehold balkongdør og vinduer



11) Forslag fra Anne Mari Lind om rengjøring ventilasjonsanlegg.

Forslag:

Ventilasjonsanlegget i blokken burde rengjøres. Det er nok mye grums der. Vasker ventilene jevnlig, men det går ganske fort før man kan se at det kommer mye grums derfra igjen. Foreslår man får dette skikkelig rengjort.

Styret tar innkommet sak til orientering og den legges frem for generalforsamlingen, som den er innsendt.

Styret innstilling i denne saken er:

Forslaget avvises slik det står, men anser at det er ivaretatt gjennom plan for arbeid i 2021.

12) Forslag fra Antonio Gundersen ang. vond lukt fra søppelsjakt.

Forslag:

Ved lange lavblokken ved HSV 20 er det store problemer med vond lukt fra oppgangen pga søple sjakt.

Ønsker få stengt ned dette og alternativt fått en bod ute. Evt få satt inn ett nytt ventilasjonsanlegg som får luftet ut vond lukt.

--

Styret tar innkommet sak til orientering og den legges frem for generalforsamlingen, som den er innsendt.

Styret innstilling i denne saken er:

Forslaget avvises.

Styret har løpende kontakt med renovasjonsetaten og løsninger for avfallshåndtering. Styret skal se på rutiner for renhold og vurdere tiltak mot sjenerende lukt.

13) Forslag fra Trine Ryberg, Anne Mari Lind og Bjørn Stubsveen i valgkomiteen, angående honorar til valgkomiteen.**Forslag:**

Valgkomiteen har i alle år utført sitt arbeide og ansvar uten noen form for kompensasjon (hvis man ser bort fra en årlig middag ute på restaurant) de siste årene.

Dette innebærer ganske mange timer i form av tid på oppsett av oppslag som vi formulerer, printer ut og henger i alle oppganger.

Kontakt med kandidater gjennom møter, intervjuer, epost og telefon, i tillegg til kontakt med obos for å komme frem til den endelige innstillingen.

Valgkomiteen ber derfor generalforsamlingen om og vurdere en kompensasjon på 3000 kr per person i fremtiden.

--

Styret tar innkommet sak til orientering og den legges frem for generalforsamlingen, som den er innsendt.

Styret innstilling i denne saken er:

Styret støtter intensjonen i denne saken, men foreslår at den avvises. Vi kan ikke binde opp fremtidig budsjett, med det kan legges frem for generalforsamlingen på samme måte som med styrehonorar.

Se forslag 6, godtgjørelser, der styret har foreslått 9000 kr i budsjettet.

14) Forslag fra Antonio Gundersen om renovering av bad / felles rør.**Forslag:**

Renovering av bad/ felles rør da det slår i rørsystemer ved sprengkulde.

Styret tar innkommet sak til orientering og den legges frem for generalforsamlingen, som den er innsendt.

Styret innstilling i denne saken er:

Forslaget avvises.

Styret vil kartlegge omfang og mulige løsninger i kommende styreperiode.

15) Forslag fra Antonio Gundersen - Fartsdumpere**Forslag:**

Ved lange lavblokken ved HSV 20 er det stor fare for påkjørsel av barn som kommer ut av utgangsdørene.

Vil fremme forslag om små fartsdumper flere steder for å få ned hastigheten.

Styret tar innkommet sak til orientering og den legges frem for generalforsamlingen, som den er innsendt.

Styret innstilling i denne saken er:

Forslaget avvises slik det står, men anser at det er ivaretatt gjennom plan for arbeid i 2021.



B. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gry Reinsnos

Adresse: Henrik Sørensens vei 2

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Birthe Myklatun Jøssang

Adresse: Henrik Sørensens vei 20

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Trine Ryberg

Adresse: Henrik Sørensens vei 24

Navn: Jon Hesmyr

Adresse: Henrik Sørensens vei 2

Navn: Bjørn Stubsvæn

Adresse: Henrik Sørensens vei 22

Dato: 26.02.2021

I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Trine Ryberg.....

Arne Min død.....

B. Stubsvæn.....

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

MØTER

2020 har vært et spesielt år for oss alle. Ordinær generalforsamlingen 2020 ble avholdt digitalt i juni 2020, og saker utover de lovpålagte sakene ble utsatt til vi kunne møtes igjen. Det lot vente på seg, og det ble derfor arrangert en ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020 som ble avholdt digitalt hvor innsendte saker fra styret og andelseiere ble diskutert og stemt over.

Styret ser at engasjementet og deltagelsen på digitale generalforsamlinger er god og at flere bruker sin stemmerett.

I perioden har styret avholdt totalt 18 ordinære styremøter. Ved ett av møtene var daglig leder Roy Olsrud fra Ellingsrudåsen vaktmestersentral tilstede. Det er også avholdt flere byggemøter hvor deler av styret og daglig leder fra Ellingsrudåsen vaktmestersentral har vært tilstede, da vi har hatt bygningsmessige problemer med noen av høyblokkene. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører i OBOS og vår vaktmestersentral.

UTFØRT ARBEID

- Etter vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 2020 fikk styret i oppdrag å legge frem tydeligere tilbud på lading av el-bil i våre garasjeanlegg og parkeringsplasser. Styret har i løpet av høsten 2020 og våren 2021 innhentet flere tilbud, og legger frem sin innstilling for generalforsamlingen 2021.
- Etter vedtak fra ordinære generalforsamling 2019 ble arbeidet med å installere nytt dørtelefonanlegg i alle våre blokker sluttført i mars 2020.
- Det er gjennomført kontroll av el. tavler i våre fellesanlegg samt termografering. Dette er noe som blir gjennomført annenhvert år.
- Ordningen med å ha komprimatorbil på våren og høsten ble videreført i 2020. Det settes opp skriv i våre oppganger når komprimatorbilen kommer.
- Velferdsrommet i Henrik Sørensens vei 41 har ikke blitt utleid i 2020 grunnet coronapandemien.
- Styret har startet arbeidet med å bli mer digitale – og ta i bruk Facebook og VIBBO som uformelle og formelle informasjonskanaler for andelseiere og beboere. Dette arbeidet vil fortsette i 2021.
- Det er gjennomført et sikringsarbeid og et «pilotarbeid» på høyblokkene, HSV 5-7-9-11.

Det ble våren 2020 påvist frostskafer i øvre del av den murte teglstenen på blokkene og stein som falt av vegg. Det ble da satt opp sperrer for å hindre ferdsel av folk, og unngå personskader. Videre ble Opak kontaktet og det ble inngått avtale med Opak og Oslo Muremesterbedrift om et sikringsarbeid. Det er gjort besiktigelse med lift av HSV 7-9-11 for å avdekke skader. Det viste seg at det ikke var mulig å bruke lift på baksiden av HSV 5 og der måtte det monteres stillas. Siden det uansett måtte opp stillas, ble det gjort et større arbeid på en side, ned til 9 etg for å få en bedre tilstandsrapport. Tilstanden var mer alvorlig enn antatt og det er oppdaget at arbeidet som er gjort her tidligere, ikke er i tråd med regler og standarder.

Dette er antatt å være en viktig årsak til de stadig større skader som beboere oppdager med vannlekkasjer rundt vinduer og tilhørende følge skader inne. Dette har blitt en stor utgift for borettslaget. I tillegg har det vært skader og lekkasjer på tak og taksluk.

- Smittereduserende tiltak - ekstra rengjøring knyttet til covid-19.
I forbindelse med smittefare og utvikling av pandemien, ble det satt inn ekstra rengjøring, våren 2020. Etter en gjennomgang og konferering med Helsedirektoratet ble dette avsluttet – da tiltaket ikke hadde effekt. Det ble erstattet med montering av berøringsfrie antibac-dispensere ved alle utgangsdører. Dette tiltaket er vurdert til å være et godt tiltak.
- Besvare henvendelser fra beboere, andelseiere og eksterne.
- Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling høsten 2020, etter vedtak gjort på generalforsamlingen 02-10. juni. På grunn av smittesituasjonen ble denne digital. Styret forsøkte å legge, slik at flest mulig kunne delta, selv om de som opplever det digitale verktøyet som nytt og ukjent. Det ble satt opp mulighet for opplæring i små grupper på styrerommet, og for å be om 1:1 opplæring for de som ønsket det.
- Generell daglig drift av borettslaget.

STYRETS PLANER FOR 2021

Styret har satt opp en prioriteringsliste for større oppgaver i 2021.

1. Totalrehabilitering av høyblokkene
Styret har etter gjennomgåtte rapporter fra sikrings- og pilotarbeidet, gjennomgang av siste års enkeltsaker og Opak sin oppsummering og anbefaling valgt å gå for løsningen:
Total rehabilitering av fasader, utskifting av vinduer og omlegging av tak.
Alternativet er identisk med prosjektet som ble utført på punkthusene for to år siden. Alternativet inkluderer ombygging av fuktsikringen som mangler over vinduer i murt forblending. I oppstillingen har vi tatt med nødvendige leveranser og arbeider med fasadene. Ingen tiltak med balkonger, og inne på balkonger. Yttervegger og dører inne på balkongene er ikke med. Sokkel over terreng og under fundament til murt forblending er ikke medregnet tiltak. Prosjektet antas å ha en varighet på ca. 12 mnd.
For mer detaljert informasjon om rehabiliteringsprosjektet, les innkommet forslag sak 9.
2. Oppgradere infrastrukturen og legge til rette for mulighet for lading av el-bil i våre garasjeanlegg og parkeringsplasser.
3. Etter ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020 ble det vedtatt at styret skal innhente tilbud på oppgradering av veier/gangveier. Styret vil starte kartleggingsarbeid i andre halvår 2021 for å se på behovet, og sette opp en plan for videre utførelse av dette arbeidet.
4. Det har kommet flere tilbakemeldinger fra beboere og andelseiere om behovet for rens av borettslagets ventilasjonskanaler. Styret vil i løpet av andre halvår 2021 starte kartleggingsarbeid for å se på behovet for dette. Resultatet av disse undersøkelsene vil danne grunnlag for videre arbeid i denne saken.

VAKTMESTERSENTRALEN

I tillegg til de vanlige vaktmestertjenestene, har våre vaktmestere hatt reparasjoner og vedlikehold av vaskemaskiner, sentrifuger, takvifter, traktorer etc. Dette har redusert borettslagets andel av omkostningene betraktelig.

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. Dette ble, grunnet coronapandemien, ikke gjennomført som normalt i 2020. Alle beboere skal allikevel ha fått utdelt batterier til røykvarslere på sin dørmatte.

Våre vaktmestere bistår også med sjekk på beredere etter forespørsel, der disse kan være av gammel årgang, dvs. 10 år eller eldre. Vaktmestersentralen skal først og fremst utføre arbeid som vedrører borettslaget 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 kunne ha ventet til neste arbeidsdag, må beboere bekoste dette selv

KONTAKT MED STYRET

Styret til stede i styrerommet, Henrik Sørensens vei 32 den første mandagen i hver måned fra kl.18:00. Beboere kan komme mellom kl. 18:00 – kl. 19:00 hvis de har spørsmål til styret. Noen beboere har benyttet seg av dette tilbudet i 2020.

Styret er også tilgjengelig på epost ellingsrudasen@styrerommet.no, på VIBBO eller på styretelefon.

Alle kontaktinformasjon til styret er tilgjengelig på VIBBO og på oppslag i oppgangene. Det har i perioden blitt jobbet med oppdatering og utvikling av Vibbo, både for å øke tilgjengeligheten til styret, men også generell informasjon som er viktig for oss i borettslaget. I tillegg har det vært en økt satsning på borettslagets Facebook side, som du finner ved å søke på Ellingsrudåsen borettslag.

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.

Vaktmester

Sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget.

Vaktmesteren har kontor i Harald Sohlbergs vei 11 og kan treffes på telefon 22 32 03 28. Vakttelefonnummer er: 930 36 121.

Treffetiden er mellom kl. 08.00 til 08.30, kl 11.30 til kl. 12.30 og kl 15.30 – 16.00 hver virkedag.

Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid, med mindre ved nødstilfelle.

Henvendelser til vaktmester rettes pr e-post til: vaktmester@ellingsrudaaasen.no

Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten

**Kabel TV**

Ellingsrudåsen Borettslag er tilknyttet Ellingsrudåsen Kabelnett A/S (EKN AS).

Parabol

I henhold til husordensreglene punkt 2.4 er det forbudt å montere antenner / parabolantenner på tak, fasader og verandaer.

Nøkler/skilt

Systemnøkler kan kjøpes/bestilles hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos vaktmester.

Vaskeri

Fellesvaskeriet skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ullevål vaktmester & Renholdsservice AS om vask av trappeoppganger / fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1465950.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

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.



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.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ellingsrudåsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|-------------|------------------------------------|---|
| 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. |



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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 2020.

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.

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

Ronja Stølås Aamot ansatt på deltid med ansvar for rengjøring av sentralen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 067 841.

Andre inntekter kr 459 740 er variable inntekter og består av diverse salg til beboerne. Se også note 3 i regnskapet hvor andre inntekter er spesifisert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 066 836

Kommunale avgifter

Gjelder i sin helhet eiendomsskatt.

Resultat

Driftsresultatet på kr 1 005 kommer frem i resultatregnskapet. Resultatet dekkes opp av Finansinntekter/kostnader på kr -1 005. Årets resultat er kr 0

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 375 000 til generelt vedlikehold.

Energikostnader

Når det gjelder energi for vaktmestersentralen har Karihaugen Borettslag blitt belastet denne. Karihaugen Borettslag har i 2020 viderefakturert strøm fra 2018 til oktober 2020 på kr 103 953 til vaktmestersentralen.

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har sentralen budsjettet med en høyere energikostnad enn beregnet for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 921. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5 % som tilsvarer kr 2 100,-

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av vaktmestersentralens finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 18. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 608 101 | 4 829 007 | 5 103 000 | 5 103 000 |
| Andre inntekter | 3 | 459 740 | 121 305 | 100 000 | 100 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 5 067 841 | 4 950 312 | 5 203 000 | 5 203 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -3 404 557 | -3 470 933 | -3 765 000 | -3 500 000 |
| Styrehonorar | 5 | -80 000 | -80 000 | -80 000 | -80 000 |
| Avskrivninger | 13 | -80 608 | -50 827 | -37 000 | -39 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -37 700 | -33 855 | -35 000 | -35 000 |
| Andre honorarer | | -1 000 | -500 | -2 000 | -2 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -83 905 | -81 780 | -84 000 | -86 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -19 327 | -18 058 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -400 470 | -480 769 | -375 000 | -375 000 |
| Forsikringer | | -53 079 | -47 658 | -53 000 | -57 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -6 776 | -6 776 | -8 000 | -8 000 |
| Energi | | -103 953 | 0 | 0 | -155 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -795 461 | -680 921 | -700 000 | -765 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 066 836 | -4 952 076 | -5 159 000 | -5 122 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 005 | -1 765 | 44 000 | 81 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 750 | 1 765 | 0 | 2 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 755 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 005 | 1 765 | 0 | 2 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 0 | 0 | 44 000 | 83 000 |



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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 301 411 | 92 944 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 301 411 | 92 944 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 52 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 711 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 76 266 | 83 160 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 3 655 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 592 892 | 581 326 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 88 484 | 78 339 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 29 020 | 19 976 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 3 261 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 786 662 | 771 481 |
| SUM EIENDELER | | 1 088 072 | 864 424 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | 0 | 0 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 95 736 | 97 995 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 195 686 | 191 639 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 796 651 | 574 791 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 088 072 | 864 424 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 088 072 | 864 424 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 15.2.2021

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 102 952 |
| Avregning felleskostnader | -494 851 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 608 101 |

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

| | |
|----------------------------|----------------|
| Salg anleggsmiddel | 360 655 |
| Batterier | 1 450 |
| Brikker | 1 490 |
| Diverse | 600 |
| Fjernkontroller | 625 |
| Låser | 12 415 |
| Nøkler | 17 465 |
| Portåpner | 46 720 |
| Røykvarslere | 410 |
| Skilt | 16 880 |
| Ventiler | 1 030 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 459 740 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -2 229 560 |
| Overtid | -100 745 |
| Lønn rengjøringshjelp | -8 400 |
| Påløpte feriepenger | -301 940 |
| Fri bil, tlf etc. | -11 368 |
| Fri bolig | 0 |
| Naturalytelser speilkonto | 11 368 |
| Arbeidsgiveravgift | -429 506 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 21 693 |
| AFP-pensjon | -37 273 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -2 905 |
| Yrkesskadeforsikring | -10 538 |
| Gruppeliv/ulykke | -273 242 |
| Kantinekostnader | -12 161 |
| Bedriftshelsetjeneste | -6 800 |
| Arbeidsklær | -10 399 |
| Andre personalkostnader | -2 780 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -3 404 557 |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 054, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -19 327 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------------|----------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -19 327 |
|-----------------------------|----------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -70 441 |
|-----------------------------|---------|

| | |
|-----------------------|---------|
| Drift/vedlikehold VVS | -19 204 |
|-----------------------|---------|

| | |
|---------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold elektro | -6 332 |
|---------------------------|--------|

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -137 975 |
|-----------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -30 930 |
|--------------------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -30 590 |
|---------------------------------|---------|

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -19 608 |
|--------------------------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -85 391 |
|---------------------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -400 470 |
|---------------------------------|-----------------|

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---------------|--------|
| Eiendomsskatt | -6 776 |
|---------------|--------|

| | |
|-------------------------------|---------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -6 776 |
|-------------------------------|---------------|

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

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Container | -5 454 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -479 195 |
| Verktøy og redskaper | -65 539 |
| Driftsmateriell | -33 529 |
| Lyspærer og sikringer | -30 231 |
| Andre fremmede tjenester | -4 361 |
| Kontor- og datarekvisita | -16 849 |
| Trykksaker | -2 184 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -1 250 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -9 600 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 054 |
| Andre kontorkostnader | -250 |
| Telefon/bredbånd | -16 197 |
| Telefon, annet | -10 024 |
| Porto | -389 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -52 758 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -44 232 |
| Gaver | -4 620 |
| Bank- og kortgebyr | -9 663 |
| Velferdskostnader | -8 084 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -795 461 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 572 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 103 |
| Renter bank | 1 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 54 |
| Andre renteinntekter | 20 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 750 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Renter på leverandørgjeld | -1 755 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -1 755 |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---------------------|----------|---------|
| Datautstyr | | |
| Tilgang 2016 | 84 543 | |
| Avskrevet tidligere | -56 970 | |
| Avskrevet i år | -17 090 | 10 483 |
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2020 | 128 908 | |
| Avskrevet i år | -8 600 | 120 308 |
| 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 | -18 064 | |
| Avskrevet i år | -4 516 | 1 |
| Lift/kompresor | | |
| Tilgang 2006 | 75 000 | |
| Avskrevet tidligere | -74 998 | 2 |
| Maskiner | | |
| Tilgang 2017 | 77 500 | |
| Avskrevet tidligere | -31 000 | |
| Avskrevet i år | -15 500 | 31 000 |
| Plog til traktor | | |
| Tilgang 1997 | 55 350 | |
| Avskrevet tidligere | -55 349 | 1 |
| Sandstrøer | | |
| Tilgang 2003 | 41 722 | |
| Avskrevet tidligere | -41 721 | 1 |



15

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

| | | |
|---|---------|-----------------|
| Sandsilo | | |
| Tilgang 1991 | 1 | 1 |
| Snøfreser nr. 3 | | |
| Tilgang 2004 | 89 280 | |
| Avskrevet tidligere | -89 279 | |
| Avgang 2020 | -1 | 0 |
| Traktor m/redskap | | |
| Tilgang 2020 | 174 513 | |
| Avskrevet i år | -34 902 | 139 611 |
| Vanntank | | |
| Tilgang 1998 | 81 305 | |
| Avskrevet tidligere | -81 304 | |
| Avgang 2020 | -1 | 0 |
| Wille 455 med utstyr | | |
| Tilgang 2016 | 37 360 | |
| Avskrevet tidligere | -23 016 | |
| Avgang 2020 | -14 344 | 0 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 301 411 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -80 608 |
| NOTE: 14 | | |
| SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | | |
| Forskuddstrekk | | -80 525 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | -115 161 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | | -195 686 |
| NOTE: 15 | | |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | |
| Feriepenger | | -301 940 |
| Ellingsrudåsen Borettslag, avregning 2020 | | -218 774 |
| Karihaugen Borettslag, avregning 2020 | | -240 918 |
| Karilia Borettslag, avregning 2020 | | -35 159 |
| Purregebyr | | 140 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | -796 651 |



Annen informasjon om selskapet

Styrets arbeid

Styret i Ellingsrudåsen vaktmestersentral består av styrelederne for de tre borettslagene som eier sentralen. Dette sikrer er god dialog inn mot borettslagene og korte beslutningsveier.

Styret avholder møter når det er hensiktsmessig og man trenger formelle vedtak. Styret holder jevn kontakt utenom møter for avklaringer og oppfølginger. Styret har tett dialog med daglig leder for sentralen.

Styret er svært fornøyd med samarbeidet med daglig leder og øvrige ansatte i sentralen.

Roy oppsummerer driften av sentralen 2020 slik:

Året startet med utskifting og leasing avtale på en ny Wille. Det har også blitt byttet inn til en ny snøfreser til sentralen. I tillegg har det blitt kjøpt inn en ny feiemaskin dette året.

Koronaen har preget sentralen på lik måte som den har preget landet.

Vi har tatt våre forhåndsregler ved å begrense besøk inn til beboerne. Vi har også kjøpt inn utstyr slik at vi kan beskytte oss og beboerne på best mulig måte.

Årets dugnad ble ikke gjennomført slik vi pleier. Beboerne var flinke til å ta litt etter hvert, og vi gjennomførte kjøring med komprimatorbil.

Sommeren ble det gjort en investering i innkjøp av kantklippere som går på strøm. Dette er mindre støyende for beboerne og for oss som brukere. Fått mange positive tilbake meldinger på disse fra beboerne. Mye pga. at mange beboere har hatt hjemmekontor i 2020.

I sommer har vi hatt 11 sommervikarer fra vårt område ansatt.

Det har fungert veldig bra, med rekord av søkere. Vi måtte si nei til alle som ikke bor i våre borettslag dette året.

Det ble tatt en avgjørelse på at vi ikke skulle gjennomføre årets kontrollrunde til beboerne i 2020. Dette pga. korona situasjonen vi var inne i.

Batterier ble delt ut til alle beboerne slik at de kunne bytte batteri på røykvarslerne selv. Vi har bistått noen beboere med utskifting av batterier.

På slutten av året har det vært en sykemeldt, men dette har vi ordnet internt og tatt inn en ungdom for å avlaste noen jobber han kan utføre.



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. 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



Behandling av saker og avstemming.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Ordinær generalforsamling i Ellingsrudåsen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som kommer frem av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes mandag, 21. april kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24. april kl. 12:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, ønsker vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. Stemmeseddelen kan leveres i postkassen til styret i Henrik Sørensens vei 32 senest klokken 12.00 24 april.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 21. april og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24. april kl. 12:00

Selskapsnummer: 0396 **Selskapsnavn** Ellingsrudåsen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

| | | | |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot | |
|-----|---|-----|--|

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på og måten den gjennomføres på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

2. Valg av møteleder.

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

3. Valg av andelseier som protokollvitner

Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitne foreslås: Sigrid Tveiten Roholdt

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 464 681 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



5. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21 foreslås satt til kr 350 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

6. Andre Honorarer

Godtgjørelse til valgkomiteen er foreslått satt til kr 9 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

7. Forslag fra styret: Lading av EL – biler i våre garasjer.

Her det viktig å være klar over at dersom man stemmer mot dette forslaget så er det en stemme til alternativ 2, leie.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:

Inngå kontrakt for oppgradering av infrastruktur for lading av elbil i garasjehuset og utendørs.

- Styret velger den tekniske løsningen de mener er mest tjenlig for vårt borettslag.
- Styret velger leverandør, og kan leie inn eksternt anbuds- og byggelederkompetanse. Avtale skal være signert innen **1 juli 2021**, og arbeidet skal starte snarest etter avtaleinngåelse.
- Styret gis fullmakt til å etablere ladepunkter for de som ikke har plass i garasjen. Dette vil bli etablert der hvor det er mest hensiktsmessig.
- Kostnadsrammen på tiltaket er inntil 3.500.000 kr. Styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 3.500.000 kr for å dekke kostnaden på tiltaket.
- Alle andeler, uavhengig av om man har elbil eller ei, må være med på å betale for oppgradering av infrastruktur. Andelseiere vil selvsagt bli informert i eget når brev når det blir endring av felleskostnader.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

8. Forslag fra styret ang. utbedring av frostskafer på fasader og vannlekkasjer fra rundt vinduer og fra tak med låneopptak.

Se innkallingen på sidene 24 og 25.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til oppstart av rehabilitering av 4 høyblokker i tråd med styrets innstilling.

Generalforsamlingen vedtar nødvendig låneopptak, og styret gis fullmakt til å inngå avtale om lån, med rammebeløp på inntil 68 millioner kroner, og en nedbetalingstid på 30 år. Videre at det søkes lån med inntil 5 års avdragsfrihet.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



9. Mulighet for å inngå avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Ellingsrudåsen 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 | |
|-----|--|-----|--|

10. Forslag fra styret om reviderte husordensregler

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar reviderte og oppdaterte husordensregler, i tråd med fremlagte forslag.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

11. Forslag fra Anne Mari Lind om rengjøring ventilasjonsanlegg.

Se innkallingen på side 44.

Styret innstilling i denne saken er:

Forslaget avvises slik det står, men anser at det er ivare tatt gjennom plan for arbeid i 2021.

Styret ber om at det stemmes **mot** det innkomne forslag.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

12. Forslag fra Antonio Gundersen ang. vond lukt fra søppelsjakt.

Se innkallingen på side 44.

Styret innstilling i denne saken er:

Styret ber om at det stemmes **mot** det innkomne forslag.

Styret har løpende kontakt med renovasjonsetaten og løsninger for avfallshåndtering. Styret skal se på rutiner for renhold og vurdere tiltak mot sjenerende lukt.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



13. Forslag fra Trine Ryberg, Anne Mari Lind og Bjørn Stubsveen i valgkomiteen, angående honorar til valgkomiteen.

Se innkallingen på side 45.

Styret innstilling i denne saken er:

Styret støtter intensjonen i denne saken, men foreslår at den avvises. Vi kan ikke binde opp fremtidig budsjett, med det kan legges frem for generalforsamlingen på samme måte som med styrehonorar.

Se forslag 6, godtgjørelser, der styret har foreslått 9000 kr i budsjettet.

Styret ber om at det stemmes **mot** det innkomne forslag.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

14. Forslag fra Antonio Gundersen om renovering av bad / felles rør. Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg

Se innkallingen på side 45.

Styret innstilling i denne saken er:

Forslaget avvises.

Styret vil kartlegge omfang og mulige løsninger i kommende styreperiode.

Styret ber om at det stemmes **mot** det innkomne forslag.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

15. Forslag fra Antonio Gundersen - Fartsdumpere

Se innkallingen på side 45.

Styret innstilling i denne saken er:

Forslaget avvises slik det står, men anser at det er ivaretatt gjennom plan for arbeid i 2021.

Styret ber om at det stemmes **mot** det innkomne forslag.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

16. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|-------------------------|-----|
| Styremedlem | Karolina Røkke | |
| Styremedlem | Birthe Myklatun Jøssang | |

17. Valg av 1 styremedlem for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|------------------|-----|
| Styremedlem | Anne Mari Lind | |

18. Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------------|-----------------------|-----|
| Varamedlem | Hilde Irene Stensrud | |
| Varamedlem | Knut Hunstad | |
| Varamedlem | Gina Alexa Engehaugen | |
| Varamedlem | Laila Irene Lochting | |

19. Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|-------------------------|-----|
| Delegert | Gry Reinsnos | |
| Varadeleger | Birthe Myklatun Jøssang | |

20. Valg av valgkomité for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------------|------------------|-----|
| Valgkomite | Trine Ryberg | |
| Valgkomite | Jon Hesmyr | |
| Valgkomite | Bjørn Stubsveen | |

21) 1 representant med vara til sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral. Velges av og blant det nye styret.

22) 1 representant med vara til Ellingsrudåsen Kabelnett AS. Utnevnes av styret