



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 709 064	7 378 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 709 064</b>	<b>7 378 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		295 925	287 649
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		190 462	190 463
Annen driftskostnad		17 270 559	21 539 395
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 756 946</b>	<b>22 017 507</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 047 882</b>	<b>-14 639 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68 756	79 660
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 756</b>	<b>79 660</b>
Annen finanskostnad		938 936	783 429
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>938 936</b>	<b>783 429</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-870 180</b>	<b>-703 769</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 918 062	-15 343 080
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 311 728	73 192 971
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 095 245	17 285 707
Sum varige driftsmidler		90 406 973	90 478 678
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 880	14 880
Sum finansielle anleggsmidler		14 880	14 880
Sum anleggsmidler		90 421 853	90 493 558
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36	70
Andre fordringer		273 607	25 562
Sum fordringer		273 643	25 632
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 644 662	10 219 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 644 662	10 219 627
Sum omløpsmidler		2 918 305	10 245 259
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 340 158</b>	<b>100 738 816</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 800</b>	<b>11 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 039 488	13 957 550
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 039 488</b>	<b>13 957 550</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 051 288</b>	<b>13 969 350</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 838 246	57 761 415
Øvrig langsiktig gjeld		28 399 928	28 281 171
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>89 238 174</b>	<b>86 042 586</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>89 238 174</b>	<b>86 042 586</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 767	5 323
Leverandørgjeld		33 031	710 894
Skyldige offentlige avgifter		5 054	4 380
Annen kortsiktig gjeld		6 843	6 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 696</b>	<b>726 880</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 288 870</b>	<b>86 769 466</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 340 158</b>	<b>100 738 816</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336062

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 948 773 341  
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 709 064	7 378 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 709 064</b>	<b>7 378 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		295 925	287 649
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		190 462	190 463
Annen driftskostnad		17 270 559	21 539 395
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 756 946</b>	<b>22 017 507</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 047 882</b>	<b>-14 639 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		68 756	79 660
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 756</b>	<b>79 660</b>
Annen finanskostnad		938 936	783 429
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>938 936</b>	<b>783 429</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-870 180</b>	<b>-703 769</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 918 062	-15 343 080
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>





Annen innskutt egenkapital	11 800	11 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 800</b>	<b>11 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 039 488	13 957 550
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 039 488</b>	<b>13 957 550</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 051 288</b>	<b>13 969 350</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 838 246	57 761 415
Øvrig langsiktig gjeld	28 399 928	28 281 171
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>89 238 174</b>	<b>86 042 586</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>89 238 174</b>	<b>86 042 586</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 767	5 323
Leverandørgjeld	33 031	710 894
Skyldige offentlige avgifter	5 054	4 380
Annen kortsiktig gjeld	6 843	6 283
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>50 696</b>	<b>726 880</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>89 288 870</b>	<b>86 769 466</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>93 340 158</b>	<b>100 738 816</b>



Organisasjonsnr: 948 773 341  
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

0531 Ellingsrudflaten Borettslag





## Til andelseierne i Ellingsrudflaten Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

**Torsdag, 19. mai 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ellingsrudflaten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ellingsrudflaten Borettslag  
avholdes

Torsdag, 19. mai 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud Grendehus, Munkebekken 99.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen og miljøutvalget

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tilføyelse i borettslagets vedtekter punkt 1-3 Kommunikasjon
- B) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 10.4
- C) Forslag fra styret om endring i vedtektene punkt 8-4 Garasjer
- D) Forslag fra Leif-Tore Bergmann ang. kjøp av snøfreser og strøvogner.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 4 medlemmer til miljøutvalg for 1 år
- G) Valg av 1 vararepresentant for Sameiet Ellingsrud Grendehus  
Utnevnes av styret.

Oslo, 23.3.2022

Styret i Ellingsrudflaten Borettslag

Margaretha Van Der Wal /s/ Kurt Åge Hanssen /s/  
John-Robert Kristoffersen /s/ Tommy Amundstad Monge /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167
Nestleder	Kurt Åge Hanssen	Munkebekken 384
Styremedlem	John-Robert Kristoffersen	Munkebekken 296
Styremedlem	Tommy Amundstad Monge	Munkebekken 322
Varamedlem	Rune Arnesen	Munkebekken 221
Varamedlem	Pia Morønning Fossum	Munkebekken 352

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Margaretha Van Der Wal		Munkebekken 167
Varadelegert		
Kurt Åge Hanssen		Munkebekken 384

#### Valgkomiteen

Ole Kristian Ødegård	Munkebekken 408
Isabell Aamot	Munkebekken 366
Janne Christin Møller-Nielsen	Munkebekken 267

#### Miljøutvalg

John-Robert Kristoffersen	Munkebekken 296
Mona Værnes	Munkebekken 195
Heidi Helene Jenssen	Munkebekken 338
Leif-Tore Bergmann	

#### Sameiet Ellingsrud Grendehus

Representant Roger Grafsrønningen	Munkebekken 338
Vararepresentant Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Ellingsrudflaten Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.  
Ellingsrudflaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948773341, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Munkebekken 149-267, 296-410

Gårds- og bruksnummer:

109 54 55

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1987 er på 47 100 m<sup>2</sup>.



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

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

Ellingsrudflaten Borettslag har en ansatt vaktmester Kurt Åge Hansen, 5 timer hver uke. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 709 064. Andre inntekter på kr 121 112 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 17 756 946. Dette er kr 3 995 346 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

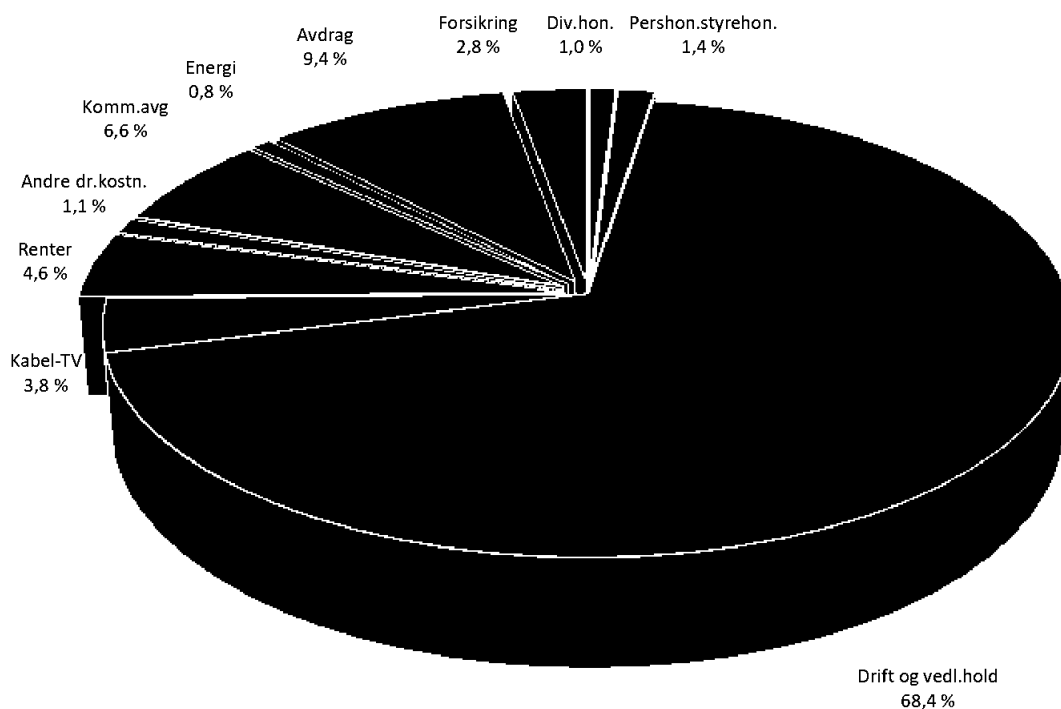
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 9 918 062 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 867 609 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2021:



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 850 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter maling og bytting av panel.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 81 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudflaten Borettslag.

**Lån**

Ellingsrudflaten Borettslag har 4 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, renter og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS**

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrud Grendehus. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudflaten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

*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 - Ellingsrudflaten Borettslag

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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 29. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>9 518 378</b>	<b>3 444 434</b>	<b>9 518 378</b>	<b>2 867 609</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 918 062	-15 343 080	-5 852 600	-580 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	190 462	190 463	0	154 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-16 362 054	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 000 000	58 500 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 923 169	-20 913 385	-1 645 000	-1 905 000
Reduksjon langsiktig fordring		0	2 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-6 650 769</b>	<b>6 073 944</b>	<b>-7 497 600</b>	<b>-2 331 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 867 609</b>	<b>9 518 379</b>	<b>2 020 778</b>	<b>536 009</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 918 305	10 245 259		
Kortsiktig gjeld		-50 696	-726 880		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 867 609</b>	<b>9 518 379</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 587 952	7 290 896	8 590 000	8 590 000
Andre inntekter	3	121 112	87 300	160 000	120 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 709 064</b>	<b>7 378 196</b>	<b>8 750 000</b>	<b>8 710 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-95 925	-82 649	-100 000	-108 000
Styrehonorar	5	-200 000	-205 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-190 462	-190 463	0	-154 000
Revisjonshonorar	6	-11 170	-6 250	-7 000	-8 000
Andre honorarer		-20 000	-19 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-147 990	-144 380	-148 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-4 828	-41 901	-75 000	-12 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-13 968 938	-18 532 851	-10 410 000	-3 850 000
Forsikringer		-581 764	-539 655	-597 000	-663 000
Kommunale avgifter	9	-1 347 779	-1 303 557	-1 316 000	-1 380 000
Energi		-164 456	-89 471	-90 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-783 148	-533 096	-575 000	-975 000
Andre driftskostnader	10	-216 886	-305 635	-200 000	-235 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 756 946</b>	<b>-22 017 507</b>	<b>-13 761 600</b>	<b>-7 960 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-9 047 882</b>	<b>-14 639 311</b>	<b>-5 011 600</b>	<b>749 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	68 756	79 660	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-938 936	-783 429	-846 000	-1 335 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-870 180</b>	<b>-703 769</b>	<b>-841 000</b>	<b>-1 330 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-9 918 062</b>	<b>-15 343 080</b>	<b>-5 852 600</b>	<b>-580 600</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-9 918 062	-15 343 080		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	71 091 906	71 091 906
Tomt		1 764 094	1 764 094
Andel grendehuset	20	455 728	336 971
Andre varige driftsmidler	14	17 095 245	17 285 707
Langsiktige fordringer		14 880	14 880
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>90 421 853</b>	<b>90 493 558</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	273 643	25 632
Driftskonto OBOS-banken		2 585 738	10 200 871
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 845	2 250
Sparekonto OBOS-banken		56 079	16 506
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 918 305</b>	<b>10 245 259</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 340 158</b>	<b>100 738 816</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		4 039 488	13 957 550
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 051 288</b>	<b>13 969 350</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	60 838 246	57 761 415
Borettsinnskudd		27 944 200	27 944 200
Andel grendehuset	20	455 728	336 971
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>89 238 174</b>	<b>86 042 586</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		33 031	710 894
Skyldige offentlige avgifter	17	5 054	4 380
Påløpte renter		5 767	5 323
Annen kortsiktig gjeld	18	6 843	6 283
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 696</b>	<b>726 880</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 340 158</b>	<b>100 738 816</b>
Pantstillelse	19	96 307 200	91 307 200
Garantiansvar	20	1 255 183	928 100



Oslo, 23.03.2022  
Styret i Ellingsrudflaten Borettslag

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

Tommy A. Monge /s/                      Kurt Åge Hanssen /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

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

Felleskostnader	7 713 624
Garasje	787 800
Leietillegg påbygg	88 248
Eiendomsskatt	6 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 595 752</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-7 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 587 952</b>

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

Kortterminal	27 674
Lading av kjøretøy mm	93 438
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>121 112</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-47 856
Påløpte feriepenger	-6 843
Arbeidsgiveravgift	-38 731
Arbeidsklær	-2 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-95 925</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 170.

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

Tilleggstjenester, OBOS	-4 828
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 828</b>

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

Andre konsulentonorar Mycoteam AS	-156 019
Soppsanering Polygon A/S	-1 007 649
Hovedentreprenør I Byggmester Christensens EFTF	-8 579 193
Hovedentreprenør II Christiania Malerbedrift AS	-3 924 162
Offentlige tilskudd Oslo kommune	237 550
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 429 473</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-35 046
Drift/vedlikehold elektro	-6 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 104
Drift/vedlikehold fellesanlegg	17 674
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg, avløpsrør	-259 638
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 892
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 024
Egenandel forsikring	-37 383
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-13 968 938</b>

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

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

Eiendomsskatt	-6 095
Vann- og avløpsavgift	-826 916
Feieavgift	-20 306
Renovasjonsavgift	-494 462
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 347 779</b>

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

Container	-70 777
Snørydding	-104 661
Trykksaker	-7 090
Andre kontorkostnader	-1 567
Porto	-1 863
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 716
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 667
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-3 028
Velferdskostnader	-9 616
Innbetalt på tidligere tapsføringer	500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-216 886</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	246
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 510
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>68 756</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-235 132
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-220 751
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-461 487
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 566
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-938 936</b>

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

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

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

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

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

Plentraktor		
Tilgang 2018	132 117	
Avskrevet tidligere	-56 619	
Avskrevet i år	-18 873	56 625
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 2020	16 362 054	16 362 054
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2018	59 750	
Tilgang 2019	69 000	
Avskrevet tidligere	-92 472	
Avskrevet i år	-36 277	1
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	1 353 125	
Avskrevet tidligere	-541 248	
Avskrevet i år	-135 312	676 565
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>17 095 245</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-190 462</b>	

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	16 048
Avsetning tap på krav	-16 012
Forskuddbetalte kostnader	140 697
Ellingsrud grendehus	132 910
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>273 643</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 (Vinduer)	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	1 516 047
Nedbetalt i år	747 798
	-13 736 155

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 (Garasjer)	-13 500 000
Nedbetalt tidligere	58 117
Nedbetalt i år	359 981
	-13 081 902

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 (Drenering)	-30 000 000
Nedbetalt tidligere	164 421
Nedbetalt i år	794 148
	-29 041 431

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 (Annet vedlikehold)	-5 000 000
Nedbetalt i år	21 242
	-4 978 758

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-60 838 246****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 845
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 209
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 054</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 843
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 843</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 944 200
Pantelån	60 838 246
<b>TOTALT</b>	<b>88 782 446</b>

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

Bygninger	71 091 906
Tomt	1 764 094
<b>TOTALT</b>	<b>72 856 000</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 36,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i grendehuset og utgjør kr 1 255 183.

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

Selskapets andel av driftkostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift og vedlikehold".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## INNKOMNE FORSLAG

### Sak 4 A

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

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

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

Forslag til endring:

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

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

#### **Styrets innstilling**

Godkjennes i sin helhet slik det foreligger.



#### **Sak 4 B**

##### **Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 10.4**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 10.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

##### **Styrets innstilling**

Godkjennes i sin helhet slik det er fremlagt fra styret.



**Sak 4 C**

**Forslag fra styret om endring i vedtektenes Pkt 8-4 Garasjer**

Hver garasjeier betaler strømgifter etter eget forbruk

Lading av elbil skal skje gjennom elbillader som er godkjent av styret. Lading uten godkjent elbillader kan medføre straffegebyr. Skader som oppstår etter lading av elbil uten godkjent elbillader kan gi erstatningsansvar



## Sak 4 D

### **Forslag fra Leif-Tore Bergmann**

Forslag til vedtak: Kjøp av en snøfreser tilgjengelig for beboerne innvilges  
kostnadsramme:

Alternativ 1: 23000,-

Alternativ 2: 13999,-

Samt innkjøp av 4 strøvogner til kr 199,-.

#### **Problemstilling:**

Igien i vinter har vi sett at det tar lang tid før det blir måkt og strødd i vårt borettslag. Vi er derfor flere beboere som har vært ute og strødd og måkt både for oss selv og andre med håndkraft. Jeg forstår at ikke alle i borettslaget kan låne borettslagets traktor til dette bruket. Denne må være i stand og tilgjengelig for vaktmester. Dessuten har det jo hendt at den har stått i påvente av reparasjon.

Derfor er det behov for å ha en snøfreser til som er tilgjengelig også for at andre enn vaktmester kan bruke den (slik de bl.a. har i Østmarka Boligsameie). Jeg foreslår i første omgang å kjøpe en snøfreser slik at vi kan prøve dette ut. Hvis det blir vellykket kan vi senere ta opp om vi skal kjøpe flere. Kanskje det på sikt hadde gått an å ha en gjeng som vil måke – og at vi kan si opp avtalen med de som måker? Det vil vi på sikt spare mye penger på – og gi oss mye raskere og dedikert måking. Med den største av disse ville man måke full bredde på gangveiene våre med 3 runder ( $86,3 \cdot 3 = \text{ca } 2,50 \text{ m}$ ).

Dette er et forslag som vil gavne alle beboerne i borettslaget – og hvis man kjøper nå på tampen av sesongen, så får man kanskje den på tilbud?

#### Styrets innstilling:

Styret er enig i at det kan kjøpes inn noen spredvogner til strøing. De må stå i nærheten av strøkassene, om mulig i hagen til nærmeste beboer

Styret ønsker ikke å kjøpe snøfreser til bruk for beboere. Dette mener styret ikke vil fungere tilfredsstillende og gir en del kostnader til borettslaget for kjøp og mulige reparasjoner.

#### **Styrets vedtak:**

Styret godkjente enstemmig forslaget om å kjøpe inn spredvogner til strøing  
Styret avviste enstemmig forslaget om å kjøpe snøfreser til bruk for beboerne



Innstilling fra valgkomiteen i Ellingsrudflaten Borettslag:

**A) Valg av leder for 1 år**

Margaretha Van Der Wal - Munkebekken 167

**B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

John-Robert Kristoffersen - Munkebekken 296

Rune Arnesen – Munkebekken 221

**C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Magnus Nymo Kjelland – Munkebekken 197 – Tlf: 95496063 e-post [magnus.nymo@kjelland.com](mailto:magnus.nymo@kjelland.com)

Heidi Helen Jenssen – Munkebekken 338 – Tlf: 92066725 e-post [heidi.jenssen@gmail.com](mailto:heidi.jenssen@gmail.com)

**D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

**Delegert**

Margaretha Van Der Wal - Munkebekken 167

**Varadelegert**

Kurt Åge Hanssen - Munkebekken 384

**E) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år**

Janne Christin Møller-Nielsen – Munkebekken 267

Isabell Aamot – Munkebekken 366

Anne Grete Orlien – Munkebekken 161 – Tlf: 94868681 e-post [anne\\_orlien@hotmail.com](mailto:anne_orlien@hotmail.com)

**F) Valg av 4 medlemmer til miljøutvalg for 1 år**

John-Robert Kristoffersen - Munkebekken 296

Mona Værnes - Munkebekken 195

Heidi Helen Jenssen - Munkebekken 338

Leif-Tore Bergmann - Munkebekken 378

**G) Valg av 1 vararepresentant for sameiet Ellingsrud Grendehus for 1 år.**

Vararepresentant Margaretha Van Der Wal - Munkebekken 167

## Orientering om borettslagets drift

### Borettslaget

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

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

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



### Styret

Styret har i perioden hatt 11 styremøter. Både styre- og varamedlemmer har blitt innkalt til styremøtene og ett av varamedlemmene har deltatt i styrets arbeid på lik linje med styremedlemmene. Dette har vært en god løsning i en periode hvor styret har hatt flere store oppgaver.

Rehabilitering etter dreneringsskader, maling av husene og oppfølging av ladeanlegget i de nye garasjene har vært styrets viktigste oppgaver ved siden av den vanlige driften til borettslaget. Arbeidet beskrives i egne punkter i beretningen.

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

### Økonomi

Borettslaget tok i 2017 opp et lån på 16 millioner kroner for å få skiftet vinduene. I 2019 tok borettslaget opp et lån på 5 millioner for å dekke utgiftene til drenering, sanering og gjenoppbygging av D-husene.

Kostnadene til dette arbeidet viste seg å bli mye større. Derfor måtte lånet økes til 30 millioner i løpet av 2020. Mer omfattende arbeid på husene ifm maling gjorde at borettslaget måtte ta opp et tilleggs lån på kr. 5 millioner i 2021.

Lånene slås sammen og vil først kunne omgjøres til et IN-lån (lån med individuell nedbetaling) når borettslagets totale lånebehov er avdekket.

Borettslaget har tatt opp et eget lån på 13,5 millioner kroner til bygging av nye garasjer. Renter og avdrag til dette lånet betales kun av de som eier garasje.

Styret har valgt å ikke øke felleskostnadene i 2022. Dette fordi økningen i 2021 var på hele 15 prosent. Borettslagets økonomi er vanskelig etter de store kostnadene dreneringsarbeidet medførte. I tillegg gir malingsarbeidet og behov for bytte av panel store kostnader. Styret har derfor bestemt at det i 2022 kun utføres det aller nødvendige av vedlikeholdsarbeid.

### Beboermøter

På grunn av faren for koronasmitte har det ikke blitt avholdt beboermøter i perioden.

### Vibbo / Nettside / epostlister

Styret anbefaler alle om å logge seg på Vibbo. Dette er informasjonssiden til borettslaget. Her ligger det mye nyttig informasjon både om borettslaget, vedtekter og husordensregler, forsikring, utbygging og mye annet.

Borettslagets nettside vil være vår informasjonskanal til de som ikke bor i borettslaget.

Styret har laget epostlister for Ellingsrudflaten, Ellingsrudflaten øst, Ellingsrudflaten vest og garasjeeierne. Dette gjør det enkelt å sende ut informasjon til beboerne for både styret og miljøutvalget. Kun tre boenheter kan ikke ta imot epost, disse får fortsatt papirpost.

**Husk å melde fra om du endrer epost-adresse**

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

Borettslagets hjemmeside: [www.ellingsrudflaten.no](http://www.ellingsrudflaten.no)

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

### Vedlikeholdsarbeid

#### Gjenoppbygging etter dreneringsskader

Våren 2019 ble det avdekket fuktskader i alle D-husene. Årsaken var dårlig drenering. Det ble målt fukt i veggene under bakken i 17 av 18 leiligheter. Det er borettslaget som er ansvarlig for dreneringen og dermed også for å rette opp skader som oppstår når dreneringen er for dårlig.

Når det gjaldt utarbeidet var det Steinbakken Entreprenør AS som fikk oppdraget. Dette firmaet kjente styret til etter at de gjorde en veldig god jobb med å grave ned våre nye søppelanlegg. Av Steinbakken fikk vi en pris for selve dreneringsjobben, men det ble en del tilleggsutgifter fordi det måtte gjøres en del med veggene både under og rett over bakken. I tillegg ble det funnet en del fjell som måtte pigges, noe som var nevnt som mulig tilleggskostnad i pristilbudet.

Utarbeidet startet 1. november 2019 og var fullført i juli 2020.

Styret brukte en god del tid på å finne et firma som ville ta arbeidet inne i husene. Dette var et oppdrag en del firmaer ikke ville ta, fordi det var for stort og fordi det var vanskelig å vite hva som ventet av oppgaver når veggene ble revet inne i leilighetene. Av samme årsak var det heller ingen firmaer som ville gi borettslaget en fast pris eller et kostnadsoverslag i forkant av arbeidet. Først da de første leilighetene var sanert, og rehabilitert gikk det an å se for seg hva den totale jobben kom til å koste.



Sanering inne i leilighetene besto av å rive bad, toalett, bod/vaskerom og en del av et soverom for å få fjernet mugg og få tørket veggene. Dette arbeidet var omfattende og tok lang tid. Beboerne måtte leve uten eget bad, toalett og vaskerom i 4 til 8 måneder. Beboerne fikk bygd opp rommene på tilsvarende nivå som de hadde før de ble revet. Mange av beboerne valgte å oppgradere spesielt bad og vaskerom, noe de betalte for selv.

Firmaet Byggmester Christensen efft. AS tok oppdraget. De hadde utført tilsvarende oppdrag for Obos andre steder og hadde også hatt ansvar for rehabilitering av bad i Obos borettslag. De hadde derfor god kunnskap om rutiner rundt dette og på hvordan betalingen skulle fordeles mellom borettslaget og den enkle beboer. Arbeidet inne i husene startet i desember 2019 og var fullført i september 2021.

Utover disse to firmaene ble det brukt konsulenter fra Polygon og Mycoteam for å sikre en varig god løsning både utenfor og inne i husene.

Under arbeidet ble det avdekket at det manglet papp på grunnmuren rundt husene. Dette var standard for 30 år siden og er dermed en byggefeil. Styret undersøkte derfor med advokat om noen av kostnadene kunne dekkes gjennom forsikringen. Det var dessverre ikke mulig så mange år etter byggingen.

De totale kostnadene til dette arbeidet har vært enorme

Drenering og gjenoppretting	6 087 000
Fuktmålinger og rådgiving	625 000
Rive, fjerne mugg/sopp og tørking	2 987 000
Gjenoppbygging	14 080 000
Containere mm	2 741 000
Totalt	26 520 000

### Maling/takvask/nytt panel

Fra og med 2018 har borettslaget vært ansvarlig for det utvendige malearbeidet på husene. I tillegg til maling er det avtalt takvask, impregnering av taket og bytte av ødelagte takstein. Piper blir malt og takrenner og nedløp reparert. Utvendig del av dragere oppunder taket kuttes og det settes opp pigger mot fugl. Brannstigenes blir festet forsvarlig. Der det er nødvendig blir panelet fornyet.

Totalt 12 hus - 24 leiligheter ble malt i 2021. Det er stor forskjell på kostnadene fra hus til hus. Panelbytte på hele vegger, der det var nødvendig, gir en god del ekstra-kostnader. I 2021 ble det oppdaget skade på en støttebjelke til taket på ett hus. Dette må repareres i løpet av 2 til 3 år. I en leilighet ble det oppdaget råte i bærebjelken på loftet. Dette vil bli reparert sommeren 2022.

Malearbeidet vil fullføres i 2022. Det gjenstår 11 hus – 22 leiligheter.



#### Kostnader så langt

2018	kr 2 255 733	12 hus
2019	kr 2 477 199	13 hus
2020	kr 2 774 212	11 hus
2021	kr 3 528 791	12 hus
Totalt	kr 11 035 935	48 hus
Pr. hus	kr 229 915	

At kostnadene øker en god del fra år til år har flere årsaker: viktigste årsak er bytting av mere panel som har råte eller er veldig slitt.

I 2021 måtte det innhentes ekspertise på tak og bærebjelke for å sikre godt reparasjons arbeid.

#### Fibernet

Borettslagene Munkebekken, Ellingsrudflaten og Ellingsrudjordet inngikk en fellesavtale med Obos

OpenNet for å få lagt fibernet. Østmarka Boligsameie har også inngått samme avtale.

Gravearbeidet ble utført høst/vinter 2020 og vår/sommer 2021. Alle beboerne var tilkoblet det nye nettet i august 2021. Avtalen med Telia (tidligere Get) er sagt opp, men løper til mai 2022.

TV-pakken på det nye fibernettet består av RiksTV favoritter som gir alle 6 faste kanaler og 6 kanaler man kan velge selv. Det kan bestilles ekstra kanaler. Borettslaget har i første omgang inngått en avtale med RiksTV som varer i 2 år. Styret vil vurdere om avtalen skal sies opp etter denne perioden, og om beboerne deretter skal kunne velge TV-operatør etter eget ønske. Obos OpenNet har pr. i dag avtale med TV operatørene RiksTV, Allente(tidligere Viasat og Canal Digital) og Next Gentel.

Det er noen beboere som klager over for dårlig nett eller TV tilgang.

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

RiksTV har ansvaret for TV boksen og fjernkontrollen. Ved problemer kan dere se på [www.obosopennet.no](http://www.obosopennet.no) eller [www.riksstv.no](http://www.riksstv.no) Begge steder ligger det en del oppskrifter på løsninger. Får dere det ikke til kan dere kontakte RiksTV gjennom chat eller på telefon 210 10 210

Ekstra utstyr og ekstra kanaler kan bestilles pr. telefon 210 10 210.

#### Spyling av avløpsrør og rens av ventilasjonsrør

Arbeidet ble utført av firmaet Power Clean og avdekket flere steder i borettslaget at avløpsrørene var nokså tette av fett. Noen få steder ble det også avdekket feil i sluk/avløp som måtte rettes av rørlegger.

**Det er viktig at det ikke helles fett i vask eller toalett, dette kan lett gi tette rør. Dette kan bety at du som huseier kan måtte dekke spyling av rørene.**

#### Nye Garasjer / ladesystem for elbiler

Borettslaget mottok kr 237.550 i enøkstøtte fra Oslo Kommune Klimaetaten for tilrettelegging for elbillading. Garasjene ble malt med to strøk maling i 2021.

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

Defa/Cloudcharge drifter det tekniske rundt laderne – Arvato sender ut fakturaer for strømforbruket.

Styret er ikke fornøyd med oppfølgingen fra Defa. Det tar ofte lang tid fra nye elbilladere registreres til eier får første faktura. Dette følges opp fortløpende.



## Skaffer du deg elbil – husk på følgende

- Ny lader skal bestilles hos borettslaget – dette er viktig for ikke å ødelegge lademuligheten for andre. Elektriker fra Igland kommer ganske fort og installerer.
- Når du begynner å bruke laderen er det viktig å sende epost til styret, for å sikre at strømmen som brukes blir fakturert. Da slipper du en stor oppsamla faktura etter hvert.
- Om du slutter å bruke laderen må du også melde fra. Dette for å slippe månedsavgiften til drift av anlegget.

Regnskap garasjedriften 2021	Inntekter	Utgifter
Innkrevde felleskostnader	787 800	
Tilskudd Klimaetaten Oslo	237 550	
Innbetalt for strømforbruk	123 688	
Drift/vedlikehold - Maling nye garasjer		-378 021
Forsikring		-10 721
Strømkostnader		-136 897
Annet	19 335	
<b>Sum</b>	<b>1 168 372</b>	<b>-525 639</b>
Driftsresultat	642 733	
Lånekostnader (renter og gebyr)	-220 751	
Lånekostnader (avdrag)	-418 098	
<b>Resultat</b>	<b>3 884</b>	
Saldo pr. 01.01.2020	282 254	
Resultat	3 884	
<b>Saldo pr. 31.12.2021</b>	<b>286 137</b>	

Styret fører et eget driftsregnskap for garasjene. Om nødvendig kan Obos overta ansvaret for føring av regnskapet til garasjene som et underregnskap. Dette vil medføre noen ekstra kostnader. Garasjenes låne- og vedlikeholdskostnader deles mellom de andelshavere som eier garasje.

## Nye vinduer

Vindusbyttet i 2017/2018 blir fortsatt fulgt opp av Vindu Entreprenøren om det kommer klager. Som oftest må vindusrammen justeres noe for å få slutt på trekk fra vinduet.

Også rammene til noen av dørene kan trenge justering om de blir vanskelig å lukke og låse.

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

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

## Utearelaer

### Lekeplasser

Borettslaget har fire lekeplasser.

I Ellingsrudflaten Vest ligger Firkanten ved Munkebekken 298 - 322 og Trekanten ved Munkebekken 332–338 / 364-374. I den østlige delen av borettslaget ligger Østkanten mellom Munkebekken 183/187/229/231 og 249 og Kvadraten ved Munkebekken 177/179.

Lekeplassene har vært flittig brukt og er dermed en fin møteplass for både barn og voksne.

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

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

Sand i sandkassene ble byttet våren 2021.

### Kompostbinge / pallekarmhage

Det er bygd kompostbinge i bakken mellom Munkebekken 402 og 404 i samarbeid med Østmarka Boligsameie. Planen er at det også skal lages pallekarmhage her som beboerne i sameiet og borettslaget kan bruke. Borettslaget og sameiet har fått kr. 37.500 i støtte til prosjektet fra «Obos tar grønt ansvar og gir tilbake». Vi regner med at hele prosjektet vil koste kr. 75.000.

### Gangveier og porter

Gangveiene i borettslaget skal brukes til nettopp det – til å gå på. Gangveiene er mye brukt som lekeplass for barna og det er derfor viktig at det kjøres minst mulig bil der.

#### **Parkering på gangveiene er ikke tillatt!**

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

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

### Ladestasjoner elbiler

Ladestasjonene ute er fortsatt i bruk av en god del bileiere. Styret vurderte å stenge to ladeplasser for å sikre bedre parkering for alle biler. Dette er utsatt, siden alle ladere ofte er i bruk. Prisen på lading på utestasjonene er vesentlig høyere enn på laderne i garasjene. I garasjen er målet at lading skal skje til kostpris. På utestasjonene tar borettslaget et ekstra tillegg for kjøp og vedlikehold av ladestasjonene.

### Søppel

Borettslaget har søppelcontainere på fire steder.

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

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

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

Søppelanleggets containere blir rengjort en gang i året

#### **Asfaltering/fartsdumper**

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

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



### Snørydding

Vinteren 2021/22 har borettslaget hatt avtale med Boma Entreprenør AS om snørydding.

Vaktmester har som i tidligere vintre vært ansvarlig for strøing. Med pluss og minusgrader, snø og regn om hverandre, er det til tider vanskelig å sikre god måking og strøing av gangveiene. Styret vil sommeren 2022 gå gjennom borettslagets område sammen med de som er ansvarlig for måkingen, for å sikre bedre måking og dermed unngå mye is på gang- og kjøreveier. Klager på måking sendes til styret.

### Hovedvannrør

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

### Helse Miljø og Sikkerhet

#### **Brannsikkerhet**

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



## Elektrisk

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

## Vannskader

Det forekommer en del vannskader i vårt borettslag. Det medfører mye arbeid for de som rammes, men også kostnader for borettslaget i form av forsikringsoppgjør som øker forsikringspremien og fordi borettslaget, i noen tilfeller, gir støtte til dekning av egenandelen.

Styret har sendt ut en egen Munkeblekka med retningslinjer for å unngå vannskader:

- Våtrom - Oppussing skal gjøres av fagfolk med "Våtromssertifikat"- det skal legges rør i rør system.
- Utstyr som bruker vann har følgende anbefalte brukstider:
  - \* Varmtvannsbeholder 20 år
  - \* Vaskemaskin – Oppvaskmaskin - Kjøleskap med vanntilførsel 10 år
- I rom uten sluk må det fra 01.01.2018 legges lekkasjesikring (vannstopper) ved bytte av utstyr og ved oppussing.
- Sluk i gulv - Hold sluket rent for fett og lo, slik at vannet får fritt avløp.
- Utekran - Utekran må stenges før frosten setter inn.
- Sørg for at alle i huset vet hvor hovedkranen er og hvordan den stenges.

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

Ved lekkasjer på utstyr som er eldre enn anbefalt brukstid, vil borettslaget ikke lenger dekke egenandelen på kr. 10.000. Vær oppmerksom på at forsikringen i utgangspunktet ikke påtar seg noe ansvar for skader som skyldes forsømt vedlikehold.

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

## Forsikring

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82984939.

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

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

Egenandel er kr. 10.000. Borettslaget vil kunne dekke egenandelen etter styrevedtak.

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

## Utbygging/Endringer ute/bygging av bod

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

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

- Fjerning av innvendig pipe til vedovn er ikke tillatt. Det er regulert i byggetekniske forskrifter at våre hus skal ha mulighet til alternativ oppvarming og derfor skorstein.

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

## Miljøutvalget/felles arrangementer

Borettslaget har et aktivt miljøutvalg. Dessverre har Covid-19 pandemien lagt begrensninger på både praktisk gjennomføring og hvilke arrangementer Miljøutvalget har kunnet gjennomføre. Bl.a. kunne ikke sommerfesten gjennomføres. Imidlertid ble restriksjonene lettet i en periode på høsten, slik at miljøutvalget fikk gjennomført en del. Arrangementene som har vært, er gjennomførte i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer for Covid-19 i Oslo. Ingen formelle møter er gjennomført i utvalget, men de har hatt god kontakt gjennom epost og snakket sammen underveis.

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

Følgende aktiviteter er gjennomført i regi av Miljøutvalget:

- Vårdugnad 4. og 5. mai
- Flagghaising med Oslo Janitsjar 17. mai
- Sykkelknappdag for store og små på Trekanten 2. august
- Minidugnad med planting av busker i skråning og reparasjon av øverste trappetrinn på trappa opp til garasjene ved Firkanten 3. september
- Kanotur på Fri-Elvåga med 18 deltagere 25. september
- Høstdugnad 16. og 18. oktober
- Dugnad for å bygge kompostbinge mellom MB 402 og 404 sammen med Østmarka Boligsameie og fullføre hellelagt gangvei ved garasjerekka som begynner med nummer 16 i Vest 16. oktober
- Minidugnad for å gjøre ferdig kompostbingen 6. november
- Julegrantenning med hest og vogn 27. november. Julenissen kom og delte ut godteposer



Miljøutvalget er aktiv på borettslagets facebookside (<https://www.facebook.com/groups/miljoutvalget>) og anbefaler alle i borettslaget å knytte seg til denne siden. Slik får man nyeste informasjon og kan dele viktig informasjon. Det er nå blitt hele 162 medlemmer i denne gruppen.

## Vaktmester

Borettslaget har vaktmester 5 timer i uka. Vaktmesterens oppgaver er snømåking på steder hvor brøytefirmaet ikke kommer til og foran søppelanleggene slik at de kan bli tømt uten problemer. Strøing av gangeveier. Gressklipping av fellesområder. Tømming av søppelkasser i borettslaget.



## Grendehuset

Grendehuset brukes til møter og andre tilstelninger om kvelden og i helgene. I 2021 har Grendehuset blitt brukt vesentlig mindre på grunn av Koronasmitten.

Det er Munkebekken borettslag ved Ina Hjortland Folkesson som har hatt ledervervet for Grendehuset i 2021. Styret i Grendehuset har representanter fra alle tre borettslag i Munkebekken.

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

Skøytebanen ved Grendehuset har blitt laget og holdt vedlike av en dugnadsgruppe fra alle tre borettslag. Skøytebanen har vært brukt mye av borettslagets barn, men også av barnehagene og skolene i området.

## Ellingsrud Velforening

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

## Borettslagets planer for videre vedlikehold

Frem til malearbeidet er fullført sommeren 2022 vil det kun utføres vedlikeholdsarbeid som ikke kan utsettes. Dette for å kunne holde budsjett uten å måtte øke fellekostnadene mer en tilsvarende prisstiging.

## Planer 2022 – 2025 – borettslagets økonomi kan gjøre at noen av planene utsettes noe.

2022 - Malearbeidet fullføres

2022 - Jobbe for at det kommunale området langs bekken blir blomstereng, slik at det gror fritt gjennom sommeren uten at kommunen klipper området.

2023 - Merking utvendige stoppekraner ved alle husene

2023 - Felleskontroll elektriske anlegg

2024 eller noe senere - Nye borettslagsskilter

2024 - Sjekke gjennomføringer i tak og isolering av sanitærlufting

2024 – Vurdere etterisolering grunnmur

2025 - Kartlegging drencsystemet

2025 - Kontroll av bunn- og uttrekksledninger (kloakkrør)

2025 eller noe senere - Asfaltering av gang og kjøreveier

2025 eller noe senere – rehabilitering av pipene hvis behov

## Vedlikeholdsarbeid utført de siste årene

2017 – Fornying av fire lekeplasser

2017 – Nytt nedgravd søppelanlegg

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

2017 /2018 – Vindusbytte til Magnor vinduer

2018 – Asfaltert gangveien rundt trekanten lekeplass

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

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

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

2019 – Beskjæring / fjerning av store trær samt noe nyplanting

2019 – Satt opp fire elbilladere ved flaggstanga

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

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

2020 – Ny trapp fra garasjene ned til firkanten

2021 - Vedlikeholdsspyling av avløpsrør og rens av ventilasjonsrør

2021 – Ny kompostbinge i samarbeid med Østmarka Boligsameie

2022 – Radonmåling i alle leiligheter

**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 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.

**Forkjøpsrett**

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

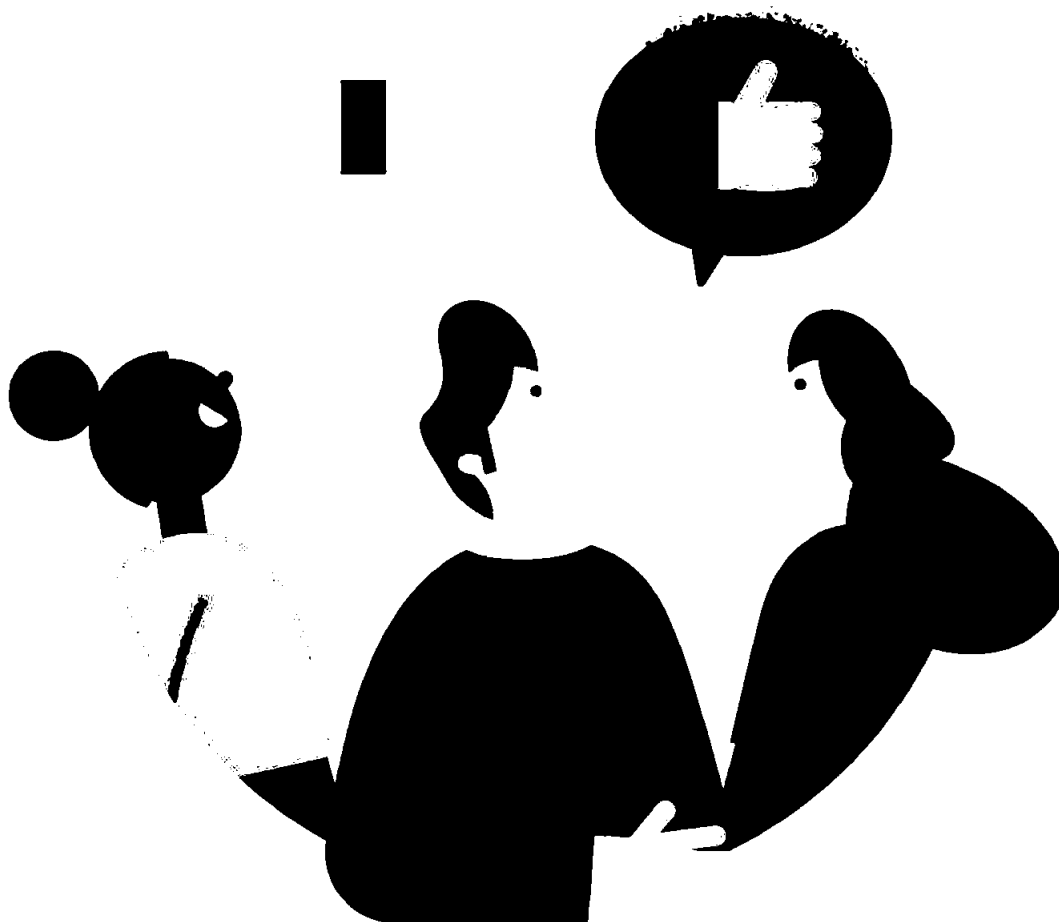
**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ellingsrudflaten Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Bærekraft**

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



## Årsmøte 2022

0571 Ellingsrud Grendehus Sameiet





Til årsmøtet i Sameiet Ellingsrud Grendehus

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ellingsrud Grendehus' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Ellingsrud Grendehus

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

---

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

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

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

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS**  
**ORG.NR. 976 762 452, KUNDENR. 571**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	-48 617	247 024	317 000	317 000
Andre inntekter	3	210 400	30 916	14 000	14 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>161 783</b>	<b>277 940</b>	<b>331 000</b>	<b>331 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 535	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 695	-6 715	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-19 280	-18 810	-19 000	-20 000
Konsulenthonorar	7	-2 897	-1 229	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-27 491	-154 067	-120 000	-88 000
Forsikringer		-7 674	-6 977	-8 000	-8 000
Energi/fyring		-40 079	-14 559	-22 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-15 765	-37 197	-45 000	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-161 816</b>	<b>-278 089</b>	<b>-263 000</b>	<b>-249 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-33</b>	<b>-149</b>	<b>68 000</b>	<b>82 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	33	149	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>33</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 000</b>	<b>82 000</b>



## SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS ORG.NR. 976 762 452, KUNDENR. 571

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	847 538	847 538
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>847 538</b>	<b>847 538</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 886	3 304
Driftskonto OBOS-banken		401 759	77 258
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>407 645</b>	<b>80 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 255 183</b>	<b>928 100</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld, Innskudd		847 538	847 538
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>847 538</b>	<b>847 538</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 604	10 162
Annen kortsiktig gjeld	12	398 041	70 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>407 645</b>	<b>80 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 255 183</b>	<b>928 100</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.2.2022

Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson /s/

Roger Grafsrønningen /s/

Bjarne Østby /s/



0531 Ellingsrudflaten Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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