



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 814 998	19 031 877
Sum inntekter		21 814 998	19 031 877
Kostnader			
Lønnskostnad		479 959	504 078
Annen driftskostnad		19 691 871	62 105 916
Sum kostnader		20 171 830	62 609 994
Driftsresultat		1 643 168	-43 578 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192 503	118 945
Sum finansinntekter		192 503	118 945
Annen finanskostnad		5 540 091	2 655 703
Sum finanskostnader		5 540 091	2 655 703
Netto finans		-5 347 588	-2 536 758
Resultat før skattekostnad		-3 704 420	-46 114 875
Årsresultat		-3 704 420	-46 114 875
Totalresultat		-3 704 420	-46 114 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 704 420	-46 114 875
Sum overføringer og disponeringer		-3 704 420	-46 114 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 090 917	117 991 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		118 090 918	117 991 057
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		495 000	495 000
Andre fordringer		763 295	534 420
Sum finansielle anleggsmidler		1 258 295	1 029 420
Sum anleggsmidler		119 349 212	119 020 476
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		186 764	126 667
Sum fordringer		186 764	126 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 078 676	13 246 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 078 676	13 246 975
Sum omløpsmidler		7 265 440	13 373 642
SUM EIENDELER		126 614 652	132 394 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		49 600	49 600
Sum innskutt egenkapital		49 600	49 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 898 126	3 193 706
Sum opptjent egenkapital		-6 898 126	-3 193 706
Sum egenkapital		-6 848 526	-3 144 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		123 996 522	126 144 305
Øvrig langsiktig gjeld		8 591 984	8 279 415
Sum annen langsiktig gjeld		132 588 506	134 423 720
Sum langsiktig gjeld		132 588 506	134 423 720
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		719 456	
Leverandørgjeld		133 775	1 083 672
Skyldige offentlige avgifter		19 985	21 155
Annen kortsiktig gjeld		1 456	9 676
Sum kortsiktig gjeld		874 672	1 114 504
Sum gjeld		133 463 178	135 538 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 614 652	132 394 118



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498707

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 848 616 672
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 814 998	19 031 877
Sum inntekter		21 814 998	19 031 877
Kostnader			
Lønnskostnad		479 959	504 078
Annen driftskostnad		19 691 871	62 105 916
Sum kostnader		20 171 830	62 609 994
Driftsresultat		1 643 168	-43 578 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192 503	118 945
Sum finansinntekter		192 503	118 945
Annen finanskostnad		5 540 091	2 655 703
Sum finanskostnader		5 540 091	2 655 703
Netto finans		-5 347 588	-2 536 758
Resultat før skattekostnad		-3 704 420	-46 114 875
Årsresultat		-3 704 420	-46 114 875
Totalresultat		-3 704 420	-46 114 875
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 704 420	-46 114 875
Sum overføringer og disponeringer		-3 704 420	-46 114 875



Organisasjonsnr: 848 616 672
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 090 917	117 991 056
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		118 090 918	117 991 057
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		495 000	495 000
Andre fordringer		763 295	534 420
Sum finansielle anleggsmidler		1 258 295	1 029 420
Sum anleggsmidler		119 349 212	119 020 476
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		186 764	126 667
Sum fordringer		186 764	126 667
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 078 676	13 246 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 078 676	13 246 975
Sum omløpsmidler		7 265 440	13 373 642
SUM EIENDELER		126 614 652	132 394 118

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	49 600	49 600
Sum innskutt egenkapital	49 600	49 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 898 126	3 193 706
Sum opptjent egenkapital	-6 898 126	-3 193 706
Sum egenkapital	-6 848 526	-3 144 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	123 996 522	126 144 305
Øvrig langsiktig gjeld	8 591 984	8 279 415
Sum annen langsiktig gjeld	132 588 506	134 423 720
Sum langsiktig gjeld	132 588 506	134 423 720
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	719 456	
Leverandørgjeld	133 775	1 083 672
Skyldige offentlige avgifter	19 985	21 155
Annen kortsiktig gjeld	1 456	9 676
Sum kortsiktig gjeld	874 672	1 114 504
Sum gjeld	133 463 178	135 538 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	126 614 652	132 394 118



Organisasjonsnr: 848 616 672
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 396

Ellingsrudåsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ellingsrudåsen Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. mai kl. 21:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/396>

Det holdes også et frivillig møte 29. mai kl. 18:00 , Utsikten selskapslokale, (ved Rema 1000) Adresse: Per Krohgs vei 4 A.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om økning av styrehonorar.
8. EKN – lineær TV leverandør
9. Forslag om endring av husordensregler gjeldende for økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap
10. Innhente tilbud på ny forretningsfører
11. Honorar til valgkomiteen
12. Kantstein, veier, asfaltering.
13. Valg av tillitsvalgte



14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Ellingsrudåsen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Øyvind Holter-Nilsen og Marwa El Haj Hassan foreslås som protokollvitner.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 0396 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.



Sak 7

Forslag om økning av styrehonorar.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene hatt flere store prosjekter som har krevd mye tid og energi, dette oppå mange andre oppgaver som styret har.

Det vil ikke bli mindre oppgaver på styret i årene som kommer, jo heller flere.

Det har allerede startet opp med flere omfattende prosjekter av forskjellig størrelse. Som både krever tid, energi og fokus.

Styret består av flere styremedlemmer hvor det er enkeltpersoner som har ett verv, hvor det hele tiden tas avgjørelser ifht borettslagets beste både økonomisk, men også for forsvarlig drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse. Dette er ett arbeid som er veldig krevende da vi har 3 forskjellige typer bygningsmasser med forskjellige utfordringer, i tillegg så er borettslaget medeier i vaktmester sentralen og EKN som det medfølger en del forpliktelser.

Det brukes veldig mange timer i løpet av ett år per styremedlem for å få "hjulene" til å gå rundt.

Det er en givende oppgave, selv om det til tider er veldig slitsomt og utakknemlig jobb som blir gjort.

Det er ofte vanskelig å få personer til å stille til valg som styremedlemmer, noe som gjør at det er viktig å ta vare på de man har. Det vil bli store kostnader for borettslaget om man må sette bort alt styrearbeid til en tredjepart hvor ingen har noen form for tilknytning til borettslaget.

Styret i Ellingsrudåsen borettslag, ligger godt under gjennomsnittet når det kommer til kostnad per år per boenhet som går til styret.

Med en økning på 60.000,- kroner så vil den årlige kostnaden per boenhet øke med 115-125kr, noe som tilsvarer ca 10kr per måned per boenhet.

Borettslaget vil fortsatt ligge godt under gjennomsnittet ifht andre borettslag med mer enn 250 boenheter.

Se vedlagt link fra OBOS som forklarer litt nøyere hva styrene får betalt.

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Forslag til vedtak

Det foreslås å øke styrets honorar med 60.000,- kr



Sak 8

EKN – lineær TV leverandør

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter en juridisk gjennomgang av denne saken, i tillegg til møter med EKN og de andre borettslagene, har styret kommet frem til at det å gå ut av EKN for borettslagets sin del ikke er å anbefale. De andre borettslagene ønsker å fortsette med EKN som i dag, og dermed vil det å gå ut av selskapet påføre vårt borettslag ekstra kostnader. Vi har forpliktelser bl.a. knyttet til låneopptak.

Slik styret har forstått av forslaget som kom til generalforsamlingen, og vedtaket som ble gjort, så er det først og fremst den lineære TV-biten som ikke alle ønsker. I dag er det mange som også har inngått avtale med en annen tv-leverandør for å få streaming, f.eks. fra Viaplay, Riks-TV etc, men man ønsker å beholde levering av fiber/internett. EKN har i dag avtale med firma som leverer lineær-TV og OpenNett som leverer fiber/internett. Internettavtalen er en veldig gunstig avtale for andelseierne. Skal man ha like høy hastighet på opp- og nedlasting fra andre leverandører må man betale en god del mer kun for internett. Styret mener derfor at det er gunstig at man opprettholder levering av fiber/internett fra OpenNett.

Styret har gjennom møter med EKN og OpenNett kommet frem til en løsning som vil dekke både de som ønsker å fortsette med tv-leveranse fra EKN, og de som ikke ønsker dette. For begge alternativer så er det med levering av fiber/internett fra OpenNett.

Løsningen som styret foreslår er følgende:

1.De som ikke ønsker TV gjennom EKN kan «melde seg ut» av den delen, men man fortsetter da med internett gjennom OpenNett (EKN) som i dag.

2.De som ikke ønsker å «melde seg ut» av TV gjennom EKN fortsetter med samme avtale som i dag. Det blir da ingen endring.

For begge alternativer står man selvsagt fritt til å inngå avtale med en annen TV leverandør om man ønsker det, men det vil da være mest aktuelt om man går for alternativ 1.

Det må gjøres en jobb i sentralen etc for de som velger å gå ut av TV leveransen fra EKN. Vi har ikke fått helt klarlagt enda hva det vil koste, men har fått en pris på ca kr. 500,- pr. andelseier som ønsker dette. Om det er flere som ønsker dette, så kan man «samle opp» og gjøre en jobb i sentralen som gjelder flere. Da kan prisen reduseres. Dette er en engangskostnad. Ved økning av pris på abonnementet fra EKN vil vi også måtte justeres prisen når det gjelder betaling av TV kanalene (for de som har dette) og internett fra OpenNett, slik det også er gjort frem til 01.05.24 gjennom regulering av felleskostnadene.

Hva vil det koste å kun ha fiber/internett gjennom EKN?

Fra og med 01.05.24 er kostnader for TV og internett kommet på to ulike linjer på husleiegiroen. Om man da ikke ønsker å betale for TV kanalene, så vil man stå igjen med kun å betale for internett.



Forslag til vedtak

Andelseiere som ikke ønsker TV leveranse gjennom EKN gir beskjed til styret om dette. Styret vil så sørge for at denne leveransen blir fjernet fra abonnementet. Internett fra OpenNett vil man fortsatt ha gjennom sitt abonnement.

Sak 9

Forslag om endring av husordensregler gjeldende for økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pr.dd står det følgende i våre husordensregler: *"Det er ikke tillatt å gå utenom røranlegg for el. kabel om man ønsker mer strøm til leiligheten. Ny kurs(er) skal kun opprettes/trekkes i eksisterende røranlegg som ligger i sikringskapet. Hovedsikringen til leiligheten kan ikke økes pga. kapasiteten på stigeledningen. Det er tilstrekkelig kapasitet i stigeledninger til at det kan økes til den størrelsen for de som ønsker dette"*.

Dagens tillatt 35A hovedsikring skaper problemet for de fleste beboere, da det er blitt økt behov for mer strøm kapasitet.

Styret foreslår økning av hovedsikringen til maksimalt 42A, og hvis det ikke er mulig lenger å trekke kabler i eksisterende rør, er det tillatt å gå ut fra sikringskap i gang for så å gå inn i leiligheten med forbehold om at gjennomslag skal brantettes (per 01.05.24 gjelder det: B-s2d1 (EN 13501-1)) og merkes ihht. gjeldende krav.

Forslag til vedtak

Borettslaget initierer og tillatter at de andelseiere som trenger mer strøm i leiligheten, kan modernisere elektriske anlegg ved å øke hovedsikringen til maksimalt 42A i sikringskapet og opprette kobling mellom sikringskap leiligheten utenom eksisterende røropplegg.

Husordensregler endres i dette punktet til:

" Modernisering og økning av hovedsikringen til maksimalt 42A er tillatt og jobbene skal utføres av en godkjent elektroinstallatør med dokumentasjon.

Det er tillatt å trekke kabler utenom eksisterende røropplegg ihht. gjeldende per utførelsestidspunkt normer og standarder.

Installasjonen skal oppfylle krav ihht. gjeldende normer (dagens el- normer TEK 400/NEK 400/ IEC 60364-serien/ CENELEC HD 60364-serien om utførelse), dokumentasjon, brantetting av gjennomslag, samt bruk av materialer:"

Styrets innstilling

Stigeledningen har nok kapasitet slik at moderniseringen kan tillattes.

Tidligere punkt om hovedsikring i leiligheten foreslås endres.

Kostnader for modernisering dekkes av beboer og det kreves at dette gjøres av en godkjent elektro installatør.

Dokumentasjon kreves overlevert om styret fatter mistanke om at det er gjort av ufaglært eller som egeninnsats.



Hvis det ikke er mulig lenger å trekke kabler i eksisterende rør, er det tillatt å gå ut fra sikringsskap i gang for så å gå inn i leiligheten.

Det skal tas forbehold om brannceller og gjeldende for utførelsesdato forskrifter.

Alle gjennomslag skal brantettes og merkes ihht. gjeldende brannkrav.

Kanalen skal være stor nok til å skille 2 boenheter i samme kanal- dette for å unngå flere kanaler av forskjellig form, farge og utseende.

En hvit tek123 kanal i halogenfri materiale settes som ett krav til farge og utseende. Halogenfri type er HMS sikret og utgir ikke giftige stoffer ved en eventuell brann.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for det innkomne forslag.

Forslag til vedtak

At borettslaget initierer en prosess som tilfredsstiller dagens krav for gjennomføring av økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringsskap ihht. gjeldende for utførelsesdato HMS- og TEK/NEK- forskrifter.

Sak 10

Innhente tilbud på ny forretningsfører

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS har vært borettslagets forretningsfører i mange år. Det har de senere årene oppstått et større marked for denne type tjenester, og som så mange andre tjenester er det fornuftig å innhente tilbud fra andre forretningsførere på de tjenester som borettslaget har behov for.

Kostnaden for forretningsfører er en stor kostnad i borettslagets regnskap.

Forslag det skal stemmes over:

Ellingsrudåsen borettslag skal innhente minst tre forskjellige tilbud fra forretningsførere. Tilbudene skal vurderes av styret, og styret skal, hvis borettslaget er tjent med det, legge frem forslag for oppsigelse av kontrakt med OBOS og inngåelse av ny kontrakt med ny forretningsfører ved generalforsamling som arrangeres i 2025.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.



Sak 11

Honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen i Ellingsrudåsen borettslag har de siste årene fått tildelt ett symbolsk honorar for arbeidet de har utført.

Forslag det skal stemmes over:

Hvert medlem av valgkomiteen i Ellingsrudåsen Borettslag får 3000 kr hver i honorar.

Styrets innstilling

Valgkomiteen gjør en viktig jobb i borettslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 12

Kantstein, veier, asfaltering.

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er meget varierende standard på veier, kantstein, asfalt m.m på borettslagets område.

Dette bør utbedres da det vil bedre trafiksikkerheten og forskjønne området.

Forslag det skal stemmes over:

Styret i Ellingsrudåsen borettslag skal i løpet 2024 innhente tilbud på utbedring av interne veier, kantstein, asfalt m.m. Forslag for plan til gjennomføring legges frem for generalforsamlingen 2025 for diskusjon og vedtak.

Styrets innstilling

Styret ser helt klart at det er behov for å asfaltere enkelte interne veier og parkeringsplasser. Det planlegges også å asfaltere parkeringsområder. Det å asfaltere alle internveier og etablere kantstein er en stor kostnad for borettslaget. Det vil dreie seg om flere millioner kroner. Det er ikke bare ny asfalt som må legges, men gjøres et grunnarbeid som vil si å grave opp og legge pukk/grus som tåler vekten av ny asfalt.



Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Astrid Slåttland Torgersen

Dersom kandidaten velges må lederhonoraret fastsettes nå.

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

Det settes av årlig sum på kr. 210.000 til styreleder for perioden 2024-2025. Honoraret betales ut i månedlige rater.

Honorar til øvrige styremedlemmer vedtas på ordinært vis.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Johnsen Fjeld
- William Magnor

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Kløv
- Christina Ørskov Børding
- Mette Kragh
- Odd Norman Halvorsen

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Irene Stensrud

Vedlegg

1. Valgbrev 2024.pdf



Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karolina Anne Marie Røkke

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Holter-Nilsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Slåtland Torgersen	Jerikoveien 25 A
Nestleder	Karolina Anne M K Røkke	Henrik Sørensens Vei 28
Styremedlem	Lisa Nguyen Bui	Sinsenveien 5 A
Styremedlem	Espen Johnsen Fjeld	Kongsvingervegen 1807
Styremedlem	Alia Hassan	Henrik Sørensens Vei 28
Varamedlem	Odd Norman Halvorsen	Henrik Sørensens Vei 38
Varamedlem	Øyvind Holter-Nilsen	Henrik Sørensens Vei 26
Varamedlem	Birthe Myklatun Jøssang	Henrik Sørensens Vei 20
Varamedlem	Hilde Irene Stensrud	Henrik Sørensens Vei 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Karolina Anne M K Røkke Henrik Sørensens Vei 28

Varadelegert

Øyvind Holter-Nilsen Henrik Sørensens Vei 26

Valgkomiteen

Øyvind Holter-Nilsen Henrik Sørensens Vei 26
Trine Ryberg Henrik Sørensens Vei 24
Hilde Irene Stensrud Henrik Sørensens Vei 16

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

Gårds- og bruksnummer:

107 773 788 855

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Ellingsrudåsen Borettslag har ingen ansatte, men tilknyttet sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kost på blant annet oppgradering av tilfluktsrom som ikke var tatt med i budsjettet for 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kost på renter og avdrag.

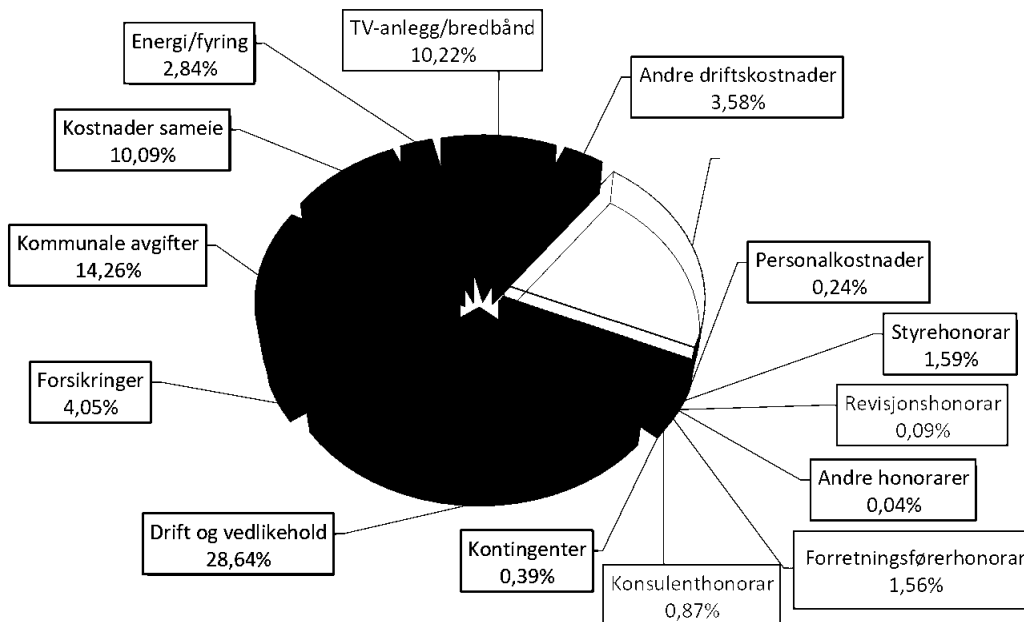
Resultat

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

Disponible midler

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

Diagrammet nedenfor viser kostnadene for 2023:





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 820 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Ellingsrudåsen Borettslag har 5 lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 5,35 % fra 1.1.2024.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024. Når budsjettet for 2024 forelå så hadde vi enda ikke fått inn priser når det gjelder prosjektet nye felles hovedtavler og ny belysning. En tilbudsevaluering ble gjort i februar 2024.

Styret fikk i starten av 2024 utarbeidet en likviditetsanalyse som tar utgangspunkt i planlagt vedlikehold, økte rentekostnader, generell prisøkning etc. Borettslaget bør budsjettere med en kassebeholdning på minimum ca. 10-15 % av borettslagets totale inntekter i løpet av et år, for å ta høyde for svingninger i likviditeten.

Overskuddslikviditet utover dette kan vi benytte til ekstraordinær nedbetaling av lån, vedlikeholdsarbeider eller sparing til prosjekter i fremtiden. Prosjektets nye felles hovedtavler og ny belysning vil dekkes av et låneopptak på 7 mill. Vi har noe kapital på sparekonto, men ser at vi må bruke noe av dette for å dekke normal drift av borettslaget.



Vi kan derfor ikke bruke disse midlene til prosjektet som nå er satt i gang. Styret må derfor høsten 2024 vurdere en økning av felleskostnadene for å ta svingninger i likviditeten. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 259 138	4 915 719	12 259 138	6 390 768
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 704 420	-46 114 875	3 109 800	-1 424 200
Tillegg for nye langsiktige lån	0	56 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 18	-2 147 783	-2 539 043	-186 000	-2 033 000
Innsk. øremerk. bankkto	-16 167	-2 664	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-5 868 370	7 343 419	2 923 800	-3 457 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 390 768	12 259 138	15 182 938	2 933 568

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 265 440	13 373 642
Kortsiktig gjeld	-874 672	-1 114 504
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	6 390 768	12 259 138



Ellingsrudåsen Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 383 772	18 839 857	21 497 000	22 483 000
Andre inntekter	3	431 226	192 020	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 814 998	19 031 877	21 647 000	22 633 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 959	-148 078	-145 000	-60 000
Styrehonorar	5	-410 000	-350 000	-410 000	-420 000
Revisjonshonorar	6	-23 125	-21 875	-22 000	-25 000
Andre honorarer		-9 000	-6 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-401 195	-385 025	-398 000	-424 000
Konsulenthonorar	7	-223 470	-60 260	-500 000	-300 000
Kontingenter		-99 200	-99 200	-99 200	-99 200
Drift og vedlikehold	8	-7 364 207	-50 584 297	-3 555 000	-1 820 000
Forsikringer		-1 041 822	-873 720	-1 042 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-3 667 403	-3 069 061	-3 668 000	-4 200 000
Kostnader sameie	24	-2 593 890	-2 356 340	-2 630 000	-2 760 000
Energi/fyring		-730 477	-1 101 748	-1 150 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 626 620	-2 604 300	-2 604 000	-2 700 000
Andre driftskostnader	10	-920 463	-950 092	-1 035 000	-1 036 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 171 830	-62 609 994	-17 267 200	-16 253 200
DRIFTSRESULTAT		1 643 168	-43 578 117	4 379 800	6 379 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	192 503	118 945	0	0
Finanskostnader	12	-5 540 091	-2 655 703	-1 270 000	-7 804 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 347 588	-2 536 758	-1 270 000	-7 804 000
ÅRSRESULTAT		-3 704 420	-46 114 875	3 109 800	-1 424 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-42 921 169		
Udekket tap		-3 704 420	-3 193 706		



Ellingsrudåsen Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 944 499	114 944 499
Tomt		2 724 298	2 724 298
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	24	422 120	322 259
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	495 000	495 000
Miljøbankkonto, øremerket		763 295	534 420
SUM ANLEGGSMIDLER		119 349 212	119 020 476
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	186 764	126 667
Driftskonto OBOS-banken		1 831 192	3 981 258
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 050	14 351
Sparekonto OBOS-banken		5 232 434	9 251 366
SUM OMLØPSMIDLER		7 265 440	13 373 642
SUM EIENDELER		126 614 652	132 394 118
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 496 *			
100		49 600	49 600
Udekket tap	17	-6 898 126	-3 193 706
SUM EGENKAPITAL		-6 848 526	-3 144 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	123 996 522	126 144 305
Borettsinnskudd	19	7 098 400	7 098 400
Annen langsiktig gjeld	20	1 071 464	858 756
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	24	422 120	322 259
SUM LANGSIKTIG GJELD		132 588 506	134 423 720
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		133 775	1 083 672
Skyldige offentlige avgifter	21	19 985	21 155
Påløpte renter		558 879	0
Påløpte avdrag		160 577	0
Annen kortsiktig gjeld	22	1 456	9 676
SUM KORTSIKTIG GJELD		874 672	1 114 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 614 652	132 394 118
Pantstillelse	23	146 582 400	146 582 400
Garantiansvar	24	953 944	728 270

Vedlegg 1

21 av 49

0396 Årsrapport 2023.pdf



Ellingsrudåsen Borettslag

Oslo, 17.04.2024
Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Astrid Slåttland Torgersen /s/ Lisa Nguyen Bui /s/ Espen Johnsen Fjeld /s/
Alia Hassan /s/ Karolina Anne M K Røkke /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	19 696 008
Nedbetaling	833 280
Trappevask	595 200
Lokaler	273 732
Parkering	80 400
Garasjeleie	8 232
Utskiftning dører/vinduer	5 760
Eiendomsskatt	456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 493 068

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-80 400
Forretningslokale	-28 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 383 772

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	315 566
Nettinnbetalinger	85 970
Nøkler	2 400
Utleie	27 290
SUM ANDRE INNTEKTER	431 226

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-60 959
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-60 959
--------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 410 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 125.



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-66 969
Tilleggstjenester, OBOS	-33 697
OBOS Prosjekt AS	-78 100
OPAK AS	-7 600
Andre konsulenthonorarer	-37 104
SUM KONSULENTHONORAR	-223 470

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse OPAK A/S	-94 363
Hovedentreprenør Oslo Murmesterbedrift AS	-2 466 590
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 560 953
Drift/vedlikehold bygninger	-123 145
Drift/vedlikehold VVS	-156 319
Drift/vedlikehold elektro	-123 104
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 643
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 271 725
Drift/vedlikehold heisanlegg	-290 908
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 085
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-710 599
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-618 719
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-349 264
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 456
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-16 286
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 364 207

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-457
Vann- og avløpsavgift	-2 367 994
Renovasjonsavgift	-1 298 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 667 403



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-102 605
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 371
Driftsmateriell	-634
Renhold ved firmaer	-705 406
Andre fremmede tjenester	-8 772
Trykksaker	-16 720
Andre kontorkostnader	-1 983
Telefon, annet	-4 707
Porto	-560
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 030
Velferdskostnader	-13 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-920 463

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 834
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 669
SUM FINANSINNTEKTER	192 503

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-118 773
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 156 622
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-107 935
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 012 552
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-144 209
SUM FINANSKOSTNADER	-5 540 091

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	42 219 000
Tilgang 1988	67 663 723
Tilgang 2014	5 061 776
SUM BYGNINGER	114 944 499

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.



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Forskuttet styrelederhonorar	140 000
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	46 764
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	186 764

NOTE: 17

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2021/2022	-68 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-68 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	191 357	
Nedbetalt i år	118 359	-3 190 284

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	490 687	
Nedbetalt i år	158 977	-2 350 336

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 211 499	
Nedbetalt i år	227 924	-2 560 577

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-55 920 000	
Nedbetalt tidligere	6 382 152	
Nedbetalt i år	1 642 523	-47 895 325

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-123 996 522****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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



Ellingsrudåsen Borettslag

investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/11-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2026	
4003		1 650
1004, 1010, 1015, 1016, 1021, 2006		1 800
2012, 2015, 2018, 3001, 3006, 3007		1 800
3013, 3015, 4001, 4009, 4012, 4021		1 800
5003, 5007, 5009, 5012, 5018, 5019		1 800
6004, 6009, 6010, 6018, 6019, 7003		1 800
7021, 8009, 8010, 8022, 9009, 9021		1 800
1002, 1014, 1017, 2014, 2017, 3002		1 850
3008, 3014, 4011, 4023, 5008, 5023		1 850
6020, 7006, 8006, 8012, 9018, 9024		1 850
1003, 1009, 1022, 2003, 2004, 2009		1 900
2010, 2016, 2021, 2022, 3003, 3004		1 900
3009, 3010, 3016, 3021, 3022, 7002		1 900
7005, 7011, 7020, 8005, 9014		1 900
1001, 1006, 1007, 1012, 1013, 1018		1 950
1019, 1024, 2001, 2007, 2013, 2019		1 950
2024, 3012, 3018, 3019, 3024, 4004		1 950
4006, 4007, 4010, 4013, 4015, 4016		1 950
4018, 4019, 4022, 4024, 5001, 5004		1 950
5006, 5010, 5013, 5015, 5016, 5021		1 950
5022, 5024, 6001, 6003, 6006, 6007		1 950
6012, 6013, 6015, 6016, 6021, 6022		1 950
6024, 7004, 7009, 7010, 7015, 7016		1 950
7022, 8003, 8004, 8015, 8016, 8021		1 950
9003, 9004, 9010, 9015, 9016, 9022		1 950
1005, 1008, 1011, 1020, 1023, 2002		2 000
2005, 2008, 2011, 2020, 2023, 3005		2 000
3011, 3017, 3020, 3023, 4002, 4005		2 000
4008, 4014, 4017, 4020, 5002, 5005		2 000
5011, 5014, 5017, 5020, 6002, 6005		2 000
6008, 6011, 6014, 6017, 6023, 7001		2 000
7007, 7012, 7013, 7018, 7019, 7024		2 000
8001, 8007, 8013, 8018, 8019, 8024		2 000
9001, 9006, 9007, 9012, 9013, 9019		2 000
7008, 7014, 7017, 7023, 8002, 8008		2 050
8011, 8014, 8017, 8020, 8023, 9002		2 050
9005, 9008, 9011, 9017, 9020, 9023		2 050



Ellingsrudåsen Borettslag

1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	2 400
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036	2 400
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	2 400
1043, 1044, 1045, 1046, 1083, 1084	2 400
1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090	2 400
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096	2 400
1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102	2 400
1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108	2 400
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	2 400
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036	2 400
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	2 400
2043, 2044, 2045, 2046, 2083, 2084	2 400
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090	2 400
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096	2 400
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	2 400
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108	2 400
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	2 400
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036	2 400
3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042	2 400
3043, 3044, 3045, 3046, 3083, 3084	2 400
3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090	2 400
3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096	2 400
3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102	2 400
3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108	2 400
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	2 600
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	2 600
1059, 1060, 1061, 1062, 1071, 1072	2 600
1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078	2 600
1079, 1080, 1081, 1082, 2047, 2048	2 600
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	2 600
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	2 600
2061, 2062, 2071, 2072, 2073, 2074	2 600
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	2 600
2081, 2082, 3047, 3048, 3049, 3050	2 600
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	2 600
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	2 600
3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	2 600
3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082	2 600
4047, 4048, 4049, 4050, 4051, 4052	2 600
4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058	2 600
4059, 4060, 4061, 4062, 4071, 4072	2 600
4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078	2 600
4079, 4080, 4081, 4082	2 600
2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068	3 200
2069, 2070, 3063, 3064, 3065, 3066	3 200
3067, 3068, 3069, 3070	3 200
1064, 1065, 1068, 1069	3 350
1063, 1066, 1067, 1070	3 450



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-7 081 500
Øket 1999	-16 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 098 400

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-2 000
Depositum parkeringsplasser	-8 000
Andre innskudd	-317 000
Avsetning bomiljøtskudd	-744 464
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 071 464

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-19 985

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	-1 456
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 456

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 098 400
Pantelån	123 996 522
Påløpte avdrag	160 577
TOTALT	131 255 499

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

Bygninger	114 944 499
Tomt	2 724 298
TOTALT	117 668 797



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 24

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 953 944.

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 driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning

Møter

I perioden mellom mai 2023 og april 2024 ble det avholdt 16 styremøter i tillegg til møter med varamedlemmer og leverandører. Det er gjennomført befaringer med bakgrunn i HMS, kontroll av ventilasjonen, utarbeidelse av anbudsdokumenter som gjelder oppgradering.

Styret ser at engasjementet og deltagelsen på digitale generalforsamlinger er vesentlig høyere enn ved fysisk møte. I år, som tidligere år, blir generalforsamlingen både fysisk og digital, og med det er mulighetene for at enda flere andelseiere kan engasjere seg i år.

Prosjekter

Rehabilitering av HSV 5, 7, 9 og 11

Her kommer en kort oppsummering.

Hoveddelen av rehabiliteringen ble ferdig etter jul 2022, men som tidligere nevnt vil det være noe arbeid utendørs som gjenstår til det blir varmere i været. Dette er arbeid i tilknytning til inngangspartier, grunnmur og uteområdene. I tillegg er det også noe arbeid i enkelte leiligheter og heisrom.

Det er gjort et svært omfattende arbeid med å rehabilitere våre fire høyblokker. I tillegg har det kommet flere store overraskelser underveis. De to største overraskelsene har vært:

- Funn av store mengder eternittplater som ikke ble fjernet ved forrige rehabilitering. Det har vært krevende, med tanke på håndtering av spesialavfall, sanering og mer omfattende arbeid. Det har gjort prosjektet mer omfattende, samt noe dyrere enn først antatt. Vi er likevel innenfor budsjettet vedtatt av generalforsamlingen.
- Det andre er omfanget av råte og skader etter vanninnsig. Bakgrunnen for igangsetting av rehabiliteringen var skader i tegl, vanninnsig og etter hvert store skader på bygget. Skadene har vært større og mer omfattende enn antatt, som betyr at det har blitt utført store og omfattende utbedringer enkelte steder, i tillegg til planlagt utskifting av vinduer, isolasjon, tegl, tak og vifter.

I etterkant har vi også hatt utfordringer knyttet til ventilasjonen, hvor styret er i dialog med entreprenør for å løse dette på best mulig måte.

Selv med utfordringer ble prosjektet tilnærmet ferdig innenfor tidsrammen vi gikk ut med før prosjektet startet. Dette gjelder også lånerammen på 68 millioner.

Det ble gjennomført ettårsbefaring etter overtagelsen i oktober/november. Det ble utarbeidet et skjema til beboerne hvor man kunne notere feil og mangler. Dette ble sendt ut som en link fra entreprenøren. Skjemaet ble også hengt opp på alle oppslagstavler.

Oppgradering av felles sikringsskap – viktig HMS tiltak

Firmaet PEG AS (elektroingeniør) utarbeider nå en anbudsbeskrivelse. Det er også gått befaring for å se på nye lyskilder. Det med nye lyskilder vil bli tatt med som en opsjon i dette prosjektet. Vi har bl.a. en god del lysrør som det ikke lenger er tillatt å selge og som vi dermed ikke får byttet ut.



Som vi tidligere har opplyst så vil det også bli utarbeidet oversikt over det elektriske anlegget i alle blokkene.

Vi får også en del henvendelser om at man har behov for å legge kabler ut av eget sikringssskap og inn i leiligheten. Dette er i dag ikke tillatt ifølge våre Husordensregler uten at man trekker kabler i eksisterende rør.

Vi ønsker i forbindelse med dette prosjektet å utarbeide retningslinjer for hvordan man skal løse dette, og da se på endring av Husordensreglene på dette punktet.

EKN – lineær TV leverandør

Etter en juridisk gjennomgang av denne saken, i tillegg til møter med EKN og de andre borettslagene, har styret kommet frem til at det å gå ut av EKN for borettslagets sin del ikke er å anbefale. De andre borettslagene ønsker å fortsette med EKN som i dag, og dermed vil det å gå ut av selskapet påføre vårt borettslag ekstra kostnader. Vi har forpliktelser bl.a. knyttet til låneopptak.

Slik styret har forstått av forslaget som kom til generalforsamlingen, og vedtaket som ble gjort, så er det først og fremst den lineære TV-biten som ikke alle ønsker. I dag er det mange som også har inngått avtale med en annen tv-leverandør for å få streaming, f.eks. fra Viaplay, Riks-TV etc, men man ønsker å beholde levering av fiber/internett. EKN har i dag avtale med firma som leverer lineær-TV og OpenNett som leverer fiber/internett. Internettavtalen er en veldig gunstig avtale for andelseierne. Skal man ha like høy hastighet på opp- og nedlasting fra andre leverandører må man betale en god del mer kun for internett. Styret mener derfor at det er gunstig at man opprettholder levering av fiber/internett fra OpenNett.

Styret har gjennom møter med EKN og OpenNett kommet frem til en løsning som vil dekke både de som ønsker å fortsette med tv-leveranse fra EKN, og de som ikke ønsker dette. For begge alternativer så er det med levering av fiber/internett fra OpenNett.

Løsningen som styret foreslår er følgende:

- 1.De som ikke ønsker TV gjennom EKN kan «melde seg ut» av den delen, men man fortsetter da med internett gjennom OpenNett (EKN) som i dag.
- 2.De som ikke ønsker å «melde seg ut» av TV gjennom EKN fortsetter med samme avtale som i dag. Det blir da ingen endring.

For begge alternativer står man selvsagt fritt til å inngå avtale med en annen TV leverandør om man ønsker det, men det vil da være mest aktuelt om man går for alternativ 1.

Det må gjøres en jobb i sentralen etc for de som velger å gå ut av TV leveransen fra EKN. Vi har ikke fått helt klarlagt enda hva det vil koste, men har fått en pris på ca kr. 500,- pr. andelseier som ønsker dette. Om det er flere som ønsker dette, så kan man «samle opp» og gjøre en jobb i sentralen som gjelder flere. Da kan prisen reduseres. Dette er en engangskostnad.

Hva vil det koste å kun ha fiber/internett gjennom EKN? Fra og med 01.05.24 er kostnader for TV kanaler og internett skilt ut på husleiegiro på to linjer. Ønsker man kun internett, så vil kostnaden som gjelder TV kanalene bli fjernet om generalforsamlingen vedtar denne løsningen. Ved økning av prisene fra EKN må dette også justeres på husleiegiroen. Dette er også gjort før 01.05.24 gjennom økning av felleskostnadene.



Parkering

Alle beboere har tilgang til egen parkeringsplass, enten i garasjeanlegget HSV3 eller HSV13 eller i uteområder i sone 1 eller sone 2 som faste plasser "parkering for beboere med spesiell tillatelse".

Alle faste plasser er oppmerket med leilighetsnummer og utstyrt med ladeplate.

Vi har 5 parkeringsområder og 4 typer parkeringsplasser:

- 1 x beboerparkering for varebiler ved HSV3, leie av p-plass koster kr1200 for 3 mnd.,
- 4 x beboerparkeringer for bil under 5,2 m i lengde, leie av p-plass koster kr600 for 3 mnd.,
- 2 x beboerparkeringer for mc, sesongkort kr700,
- 4 x gjesteparkeringer i borettslagets område, 3 dagers eller 6 timers p-tillatelse som skal registreres digitalt fra 01.05.24.

Ved behov for p- tillatelse for en ekstra parkeringsplass (bil nr2, firmabil), eller for å forlenge gjesteparkeringsvarighet, skal styret kontaktes. Bestilling sendes enten på epost: ellingsrudasen@styrerommet.no (PARKERING som tittel) eller på Vibbo under tema "Parkering". Behandlingstid må påberegnes.

Digitalt system for registrering av p-tillatelser, gjeldende for gjesteparkeringer innføres fra og med 01.05.24.

Vaskerier

Den 12.04.23 ble det innført betalingsystem Nayax for vaskerier. Etableringskostnad vedr. montering og betalingsutstyr utgjorde kr 163 000. Rapporten fra 2023 viser at det ble registrert en total årlig inntekt pålydende kr 371 660, med strømutfgifter på kr 326 000 tilfallende samme periode. Det ble byttet ut 3 nye vaskemaskiner for tilsammen kr 234 000, mens autoriserte reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler kostet omtrent kr 50 000 i alle vaskerier.

Styret oppfordrer alle vaskeribrukere til å respektere gjeldende regler om reserverte med tavlelås vasketider, samt om å holde vaskeriene ryddige. Det er forbudt å oppholde seg i vaskerier i helligdager.

Vedlikeholdsplan

Styret har i samarbeid OBOS Prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsplan som omfatter hele borettslaget.

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene. Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Her er noen utdrag fra vedlikeholdsplanen:

Ytterdører: Dører av aluminium og isolerglass fra rehabilitering i 1996

Dørene er solide, men tunge, og borettslaget bør vurdere montering av automatisk døråpner. Normalt kostnad er ca. 20 000,- pr. dør. Låsemekanisme må smøres jevnlig for å forlenge brukstiden.



Bunn- og uttreksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann- og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. En utvidet vurdering av tilstand på rør anbefales. Rørene er trolig de opprinnelige og forventet brukstid nærmer seg passert. Vanninnlegg i kjeller er av kobber fra byggeåret.

Bunnledninger av støpejern er synlig i kum i kjeller.

Vann- og avløpsrør og takvannsledning inne i bygninger Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er rehabilitert med innvendig belegg i 2005. Belegget har begynt å løsne flere steder, noe som fører til tette rør og tilbakeslag. Det må forventes en større rehabilitering av rør- og våtrom og et forprosjekt med kartlegging bør igangsettes.

Forprosjekt ca. kr. 300.000,-. Forprosjekt planlegges i 2025.

Personheiser: Heisene ble skiftet ut i år 2000.

Det er ikke registrert større avvik eller pålegg fra Heiskontrollen. Erfaringsmessig er det rimeligere med full utskifting av heis enn å bytte enkeltdeler når heis er over 25 år. En utredning av heiskonsulent anbefales.

Tilstandsvurdering av heiser ca. kr. 75.000,-.

System for avfall og gjenvinning

Avfallssjakter er fortsatt i bruk. Dette er en utidsmessig løsning og er i svært liten grad i bruk ellers i Oslo.

Etablering av nytt system for sortering av avfall må etableres.

Kostnad ca. 1. mill. Kroner.

Inngangsdører til den enkeltes leilighet

Styret la frem et forslag om endring av vedtektene under fjorårets generalforsamling når det gjaldt punktet om hvem som har ansvar for utskifting av dører.

Vi ønsket at vedtektene ble endret slik at de samsvarer med borettslagsloven på dette punktet. I våre vedtekter står det at det er andelseiers ansvar. Forslaget ble ikke vedtatt av generalforsamlingen.

Styret kan imidlertid pålegge andelseier å skifte ut døren om den ikke tilfredsstillende dagens krav når det gjelder brannforskriftene.

På vegne av de som ikke har dører etter brannforskriftene jobber vi nå med å innhente priser på utskifting av disse, samt finne leverandør som tilbyr nedbetalingsløsning. Vi kommer tilbake når vi har fått inn priser og vurdert og tatt en gjennomgang av prisene.

Andelseier må selv bekoste ny dør og det vil bli gitt frist for å utføre dette.

Energiforbedringstiltak i borettslag

Forprosjektering av solceller på taket til HSV3 har vært en sak som styret har vurdert og jobbet med, da Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak som bidrar til at borettslaget bruker mindre strøm fra nettet.

Styret har sett på flere løsninger men siden borettslaget vårt er ganske spredt og variert, krever det ombygning av eksisterende infrastruktur for strømanlegget og fordeling av strøm i fellesarealer. Pdd. viser en nytte- kostnadsanalyse at borettslaget må investere betydelig mer ressurser i et energiforbedringstiltak.



IN-ordning

Det ble vedtatt å inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) under generalforsamlingen i 2020. Dette gjelder låneopptaket på kr. 68 000 000.

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.

Ordningen er ikke trådt i kraft i skrivende stund da det fortsatt er papirer som må signeres av styret. Vi venter på henvendelse fra Handelsbanken.

Øvrig arbeid

- Ordningen med å ha komprimatorbil på våren og høsten ble videreført i 2023. Det settes opp skriv i våre oppganger og på VIBBO når komprimatorbilen kommer.
- Velferdsrommet i Henrik Sørensens vei 41 er åpen for utleie og reserveres enten via Vibbo eller på epost.
- Styret har fortsatt arbeidet med å bli mer digitale og mer tilgjengelige, ved å bygge ut og forbedre tilgjengeligheten til VIBBO som har både uformelle og formelle informasjonskanaler for andelseiere, beboere, medboere og leietakere. Vi opplever at stadig flere engasjerer seg. Dette arbeidet vil fortsette med i 2024.
- Gjennom 2023 har styret mottatt mange telefoner, eposter og meldinger på VIBBO. Bare VIBBO-meldinger utgjorde mer enn 500 meldinger, vi har i tillegg fått flere hundre e-poster i tillegg til telefoner, oppmøte på beboertimer mm. Styret jobber med å være tilgjengelig i flere kommunikasjonskanaler, og håper det gjør at antall henvendelser øker og kontakten mellom beboere og styret styrkes.
- Generell daglig drift av borettslaget, som oppfølging beboerhenvendelser, dyrehold, fakturering, inn og utflyttinger, p- tillatelse, kontakt med naboborettslag og sameier for å nevne noe.
- Utleie av parkeringsplasser
Hyre/ bildelingstjeneste var tilgjengelig for våre beboere i noen måneder i 2023. Pga. lite forespørsel fra beboere, måttet Hyre avslutte sin tjeneste.
- Tilfluktsrom
Vi er pålagt å ha tilfluktsrom som er etter dagens forskrifter. Dette prosjektet ble ikke planlagt i budsjettet for 2023 og kostnaden utgjorde 2,5 mill. kroner. Firma Norfo AS ble hyret for å vedlikeholde tilfluktsrommene/ bomberommene våre HSV3 og HSV13. Det er mye som har blitt installert til nå, bl.a. ventilasjonssystem og sanitæranlegg. Det er utskifting av dieselmotorer som er i igjen for å ferdigstille prosjektet. Styret søker om tilskudd til dette hos Oslo Kommune.
- Rens av ventilasjonskanalene
Det ble i 2023 foretatt rens av ventilasjonskanalene. Vi fikk dessverre ikke tilgang til alle i den første runden, så det måtte organiseres en runde nr. 2. Dette ble da en ekstra kostnad for borettslaget.



- Elbillading bestilles via Elaway
Ladeanlegg ble ferdigmontert i september 2022 og det er nå ca. 100 andelseiere som benytter seg av elbillading per dags dato.
Ellingsrudåsen Borettslag eier infrastrukturen for ladeanlegget men det er Elaway som er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladeanlegg:
<https://elaway.io/no/drivers/onboarding/c8ba21aa-c6ca-52e3-8be6-c05ec781c086/>
- Brannrundekontroll
Denne ble utført i uke 45-46 i 2023 av to vaktmestere.
Etter flere påminnesrunder, ble endelig resultat på 99%- nemlig 4 leiligheter som det ikke var mulig å utføre kontroll i (mot 67 leiligheter i 2023 og 77 leiligheter i 2022). Samtlige kontaktes i etterkant og det avtales nye tidspunkter for besøk.
Grunnet HMS må brannrunde utføres i ALLE leiligheter og det at noen av beboere unnlater kontrollen pådrar felleskapet ekstra kostnader.
Ekstra kostnader vedr. overtidsbetaling/ ekstraarbeid for vaktmester og OBOS sin bistand vil belastes direkte til andelseier i form av en faktura.
Videre viser rapporten at det ble skiftet i alt 3 stoppekraner, og 2 leiligheter hadde ulovlig tilkobling mellom kjøkkenvifte til avtrekksvifte.
- Dyrkekasser/ parsellhage
Dyrkekasser er et sosialt miljøprosjekt som ble satt i gang i 2020 og ble godt tatt imot av beboere. Siden har det vært mindre og mindre interesse for dyrking. Denne sesongen kommer vi til å tilby faste kvantumspris, og lik som i fjor, vil en av oss i styret fungere som kontaktperson og administrator for en VIBBO-gruppe for dyrkeentusiaster.

Vi satser på at det vil bli flere som ønsker å benytte seg av våre 24 dyrkekasser. Ikke bare for dyrking, men for integrering med naboer med samme interesse.
- Sykkelboder/ fellesområder
Planlagt opprydding av fellesområder og bortkjøring av sykler som savner sin eier planlegges til sommer/ høst 2024. De fleste brukte sykler tas imot av en atfføringsbedrift, som trener og hjelper mennesker slik at de kan komme tilbake til arbeidslivet, og som reparerer og pusser opp gamle sykler. Alle beboere oppfordres til å markere sine sykler med leilighetsnummer og de som flytter ut, er ansvarlige for å sørge at sykler tas med. Ødelagte sykler må hives.

Forsikring

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

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



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. I samarbeid med Vaktmestersentralen gjennomføres det årlig sjekk av borettslagets anlegg, i tillegg til en årlig runde innom alle leilighetene. På befaring i leilighetene sjekkes vifter, avtrekksanlegget, brannslukningsapparat, batteriskifte i røykvarsler og stoppekranen.

Styret oppfordrer beboere til å sjekke varighet/ utløpsdato på varmtvannsberedere for å forebygge lekkasje, vedlikeholde/ rense sluk og avløpsrør, samt gjøre seg kjent med stoppekranen i egen leilighet, og eventuelt lukke denne hvis man skal være lenge borte fra leiligheten. Stoppekranen skal alltid være lett tilgjengelig for bruk.

I tillegg oppfordres det alle til å være forsiktige med bruk av levende lys, samt ikke lage mat uten tilsyn.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Vaktmestersentralen

Sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift, vanlig vedlikehold og enkelte reparasjoner i borettslaget.

Kontaktinfo til vaktmesterne ligger som eget tema i VIBBO.

Vaktmestersentralen utfører arbeid i våre fellesområder og ikke inne hos den enkelte beboer av privat karakter. Våre vaktmestere har ikke vaktordning på annet enn ved snømåking. Trenger beboere vaktmester, utover ordinær arbeidstid til saker som kan vente til neste arbeidsdag, må beboere bekoste dette selv.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget har avtale med Norges Energi om levering av strøm til våre fellesanlegg. Styret oppdaterer den mest gunstige strømvartalen for borettslaget.

Styret

Styret er til stede i styrerommet, Henrik Sørensens vei 32, den første mandagen i hver måned fra kl.18:00 (med unntak til ferieavvikling i august og januar).

Beboere er velkomne fra kl. 18:00-19:00, hvis de har spørsmål til styret.

En god del beboere har benyttet seg av dette tilbudet i 2023.

Styret er tilgjengelig på:

epost ellingsrudasen@styrerommet.no.

VIBBOs meldingsfunksjon

Styretelefon: [412 81 531](tel:41281531) besvares onsdager fra kl. 18:00 til kl. 19:00.

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

VIBBO

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renovasjonsløsning

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

Utskifting av alle hovedtavler i borettslaget.

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

Styrets vurdering:

Dette er en sak med høy alvorlighetsgrad. I dag er det slik at fagpersonell mener det er uforsvarlig å utføre arbeidet i borettslaget.

- Planlegging og innhenting av priser og prosjektering har startet i 2023.

Det vises for øvrig til avsnitt om vedlikeholdsplanen



Oversikt tidligere vedlikehold og rehabilitering

2023	Ventilasjonsrens	I alle ventilasjonskanaler og ventilasjonssjakter.
2021 - 2023	Rehabilitering høyblokker	Utskiftning av tegl, isolasjon, vinduer og balkongdør.
2020 - 2021	Infrastruktur for lading av elbil	Installering av infrastruktur for lading av elbil.
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 Garasjeanlegg	
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



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Ellingsrudåsen Borettslag

Salg av leiligheter i Ellingsrud borettslag i 2023

Prom	Etasje	Sist solgt	Pris	Fellesgjeld	Soverom	Omsetningshastighet
73	4	21.04.2023	3 700 000	287 708	2	6
72	3	24.10.2023	3 350 000	284 843	2	8
72	4	17.10.2023	3 350 000	285 605	2	46
72	1	15.12.2023	3 635 000	284 510	2	9
72	1	11.05.2023	3 160 000	287 313	2	10
72	2	10.01.2023	3 600 000	290 000	2	11
72	4	09.05.2023	3 770 000	287 259	2	9
72	1	01.02.2023	3 600 000	289 000	2	19
70	3	28.08.2023	3 400 000	264 717	2	15
70	2	25.04.2023	3 670 000	266 297	2	18
70	2	19.03.2024	1 802 310	262 270	2	
70	2	18.08.2023	3 350 000	265 119	2	9
70	2	07.09.2023	3 400 000	264 762	2	18
69	3	11.09.2023	3 670 000	264 735	2	15
46	1	12.01.2023	3 100 000	205 000	1	7
46	6	03.05.2023	3 230 000	222 830	1	9
46	7	01.08.2023	3 170 000	223 779	1	8
44	7	29.03.2023	3 240 000	220 015	1	12
44	9	27.02.2023	2 900 000	222 000	1	82
44	8	25.05.2023	3 350 000	219 338	1	13
44	2	19.09.2023	3 000 000	213 052	1	7
44	1	19.09.2023	2 950 000	213 340	1	43
44	8	15.06.2023	3 100 000	202 988	1	8
43	8	20.06.2023	3 080 000	224 765	1	8
43	8	18.07.2023	3 300 000	200 258	1	28
43	1	17.03.2023	3 225 000	196 574	1	14
43	9	12.07.2023	3 050 000	224 100	1	12
42	4	12.04.2023	3 260 000	217 384	1	10
41	4	30.03.2023	3 040 000	198 647	1	8
41	7	30.01.2024	3 200 000	215 000	1	17
41	2	29.09.2023	2 850 000	196 992	1	4
41	8	28.08.2023	3 100 000	218 700	1	32
41	4	17.08.2023	2 850 000	213 283	1	9
41	5	17.02.2023	3 070 000	202 000	1	7
41	3	17.01.2023	2 950 000	200 000	1	18
41	9	14.04.2023	3 200 000	200 849	1	9
41	3	10.07.2023	2 850 000	212 213	1	21
41	3	09.08.2023	3 170 000	197 236	1	7
41	2	07.12.2023	2 900 000	212 761	1	61



0396 Ellingsrudåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Astrid S. Torgersen
Adresse: Jerikovegen 25A
E-postadresse: baerift@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Karolina Rokke
Adresse: Henrik Sørensens v. 28
E-postadresse: ~~baerift~~
Navn: Alia Hassan
Adresse: Henrik Sørensens v. 28
E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Espen J. Fjeld
Adresse: Kongsvingvegen 1807
E-postadresse: espen.f.90@hotmail.no
Navn: William Magnor
Adresse: Sinsenvn 5a
E-postadresse: william.magnor@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Odd N Halvorsen
Adresse: Henrik Sørensens v. 38
E-postadresse: odd.halon@gmail.com
2. Navn: Anita Kløv
Adresse: Henrik Sørensens v. 7
E-postadresse: anita.klov@gmail.com
3. Navn: Christina Børding
Adresse: Henrik Sørensens v. 37
E-postadresse: cliv78@gmail.com
4. Navn: Mette Kragh
Adresse: Henrik Sørensens v. 30
E-postadresse: ~~mette~~
mette.kragh7@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Karolina Rokke
Adresse: Henrik Sørensens v. 28

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Gyndi Holter-Nilsen
Adresse: Henrik Sørensens v. 26

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Hilde Irene Stensrud
Adresse: Henrik Sørensens v. 16
E-postadresse: hilde.irene.stensrud@gmail.com
Navn:
Adresse:
E-postadresse:
Navn:
Adresse:
E-postadresse:

F. Andre utvalg

Navn: Adresse:
Navn: Adresse:
Navn: Adresse:



Dato..... I valgkomiteen for Ellingsrudåsen Borettslag

Cher Holm - Nilsen

Jorine Ryberg

Hilde Irene Hensrud



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.24

Selskapsnummer: 396 Selskapsnavn: Ellingsrudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Håkon Fiskeseth foreslås som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Håkon Fiskeseth foreslått. Øyvind Holter-Nilsen og Marwa El Haj Hassan foreslås som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag om økning av styrehonorar.

Det foreslås å øke styrets honorar med 60.000,- kr

- For
 Mot

Sak 8 EKN – lineær TV leverandør

Andelseiere som ikke ønsker TV leveranse gjennom EKN gir beskjed til styret om dette. Styret vil så sørge for at denne leveransen blir fjernet fra abonnementet. Internett fra OpenNett vil man fortsatt ha gjennom sitt abonnement.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag om endring av husordensregler gjeldende for økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringssskap

At borettslaget initierer en prosess som tilfredsstillir dagens krav for gjennomføring av økning av hovedsikringen til maksimalt 42A i beboernes sikringssskap ihht. gjeldende for utførelsesdato HMS- og TEK/ NEK- forskrifter.

- For
 Mot

Sak 10 Innhente tilbud på ny forretningsfører

Forslaget godkjennes.

- For
 Mot



Sak 11 Honorar til valgkomiteen

Forslaget godkjennes.

- For
 Mot

Sak 12 Kantstein, veier, asfaltering.

Forslaget godkjennes.

- For
 Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Astrid Slåttland Torgersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Espen Johnsen Fjeld
 William Magnor

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Anita Kløv
 Christina Ørskov Børding
 Mette Kragh
 Odd Norman Halvorsen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- Hilde Irene Stensrud

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Karolina Anne Marie Røkke

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Øyvind Holter-Nilsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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