



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 378 196	6 169 952
Sum inntekter		7 378 196	6 169 952
Kostnader			
Lønnskostnad		287 649	254 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		190 463	190 463
Annen driftskostnad		21 539 395	7 519 625
Sum kostnader		22 017 507	7 964 829
Driftsresultat		-14 639 311	-1 794 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 660	68 082
Sum finansinntekter		79 660	68 082
Annen finanskostnad		783 429	425 252
Sum finanskostnader		783 429	425 252
Netto finans		-703 769	-357 170
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 343 080	-2 152 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 343 080	-2 152 047
Årsresultat		-15 343 080	-2 152 047
Totalresultat		-15 343 080	-2 152 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 343 080	-2 152 047
Sum overføringer og disponeringer		-15 343 080	-2 152 047



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 192 971	73 228 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 285 707	1 114 116
Sum varige driftsmidler		90 478 678	74 342 740
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		14 880	16 880
Sum finansielle anleggsmidler		14 880	16 880
Sum anleggsmidler		90 493 558	74 359 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	28 860
Andre fordringer		25 562	55 935
Sum fordringer		25 632	84 796
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 219 627	4 425 149
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 219 627	4 425 149
Sum omløpsmidler		10 245 259	4 509 945
SUM EIENDELER		100 738 816	78 869 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 957 550	29 300 630
Sum opptjent egenkapital		13 957 550	29 300 630
Sum egenkapital		13 969 350	29 312 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 761 415	20 174 800
Øvrig langsiktig gjeld		28 281 171	28 316 824
Sum annen langsiktig gjeld		86 042 586	48 491 624
Sum langsiktig gjeld		86 042 586	48 491 624
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 323	3 261
Leverandørgjeld		710 894	823 197
Skyldige offentlige avgifter		4 380	4 888
Annen kortsiktig gjeld		6 283	234 165
Sum kortsiktig gjeld		726 880	1 065 511
Sum gjeld		86 769 466	49 557 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 738 816	78 869 565



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421269

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 378 196	6 169 952
Sum inntekter		7 378 196	6 169 952
Kostnader			
Lønnskostnad		287 649	254 740
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		190 463	190 463
Annen driftskostnad		21 539 395	7 519 625
Sum kostnader		22 017 507	7 964 829
Driftsresultat		-14 639 311	-1 794 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		79 660	68 082
Sum finansinntekter		79 660	68 082
Annen finanskostnad		783 429	425 252
Sum finanskostnader		783 429	425 252
Netto finans		-703 769	-357 170
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 343 080	-2 152 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 343 080	-2 152 047
Årsresultat		-15 343 080	-2 152 047
Totalresultat		-15 343 080	-2 152 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 343 080	-2 152 047
Sum overføringer og disponeringer		-15 343 080	-2 152 047



Organisasjonsnr: 948 773 341
ELLINGSRUDFLATEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		73 192 971	73 228 624
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 285 707	1 114 116
Sum varige driftsmidler		90 478 678	74 342 740
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		14 880	16 880
Sum finansielle anleggsmidler		14 880	16 880
Sum anleggsmidler		90 493 558	74 359 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	28 860
Andre fordringer		25 562	55 935
Sum fordringer		25 632	84 796
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 219 627	4 425 149
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 219 627	4 425 149
Sum omløpsmidler		10 245 259	4 509 945
SUM EIENDELER		100 738 816	78 869 565

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital	11 800	11 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 957 550	29 300 630
Sum opptjent egenkapital	13 957 550	29 300 630
Sum egenkapital	13 969 350	29 312 430
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 761 415	20 174 800
Øvrig langsiktig gjeld	28 281 171	28 316 824
Sum annen langsiktig gjeld	86 042 586	48 491 624
Sum langsiktig gjeld	86 042 586	48 491 624
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 323	3 261
Leverandørgjeld	710 894	823 197
Skyldige offentlige avgifter	4 380	4 888
Annen kortsiktig gjeld	6 283	234 165
Sum kortsiktig gjeld	726 880	1 065 511
Sum gjeld	86 769 466	49 557 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	100 738 816	78 869 565



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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Ellingsrudflaten Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling.

Digital gjennomføring av ordinær generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Ellingsrudflaten Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **tirsdag, 25. mai 2021 kl. 12:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **fredag, 28. mai 2021 kl. 12:00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styreleder i Munkebekken 167 innen generalforsamlingen avsluttes.

Stemmeseddelen er satt inn bakerst i heftet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ellingsrudflaten Borettslag
Åpnes tirsdag, 25. mai 2021 kl. 12:00 og lukkes fredag, 28. mai 2021 kl. 12:00
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

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

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- 4) **Årsrapport og regnskap for 2020**
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2020 foreslås godkjent. Styret foreslår årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

GODTGJØRELSER

- 5) Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21 foreslås satt til kr 200 000.
- 6) Godtgjørelse til valgkomiteen og miljøutvalget er foreslått satt til kr 20 000.

INNKOMNE FORSLAG

- 7) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Forslaget krever 2/3 flertall.
- 8) Forslag fra styret til endring i vedtektene punktene 4-3 og 5-1.
Forslaget krever 2/3 flertall.
- 9) Forslag fra styret om endring i vedtektene Pkt 8 garasjer nytt punkt 4.
Forslaget krever 2/3 flertall.
- 10) Forslag fra Mona Wærnes (MB 195) og Ingrid Tungen (MB 181) for å øke trafiksikkerheten i borettslaget
- 11) Forslag fra Ingrid Tungen (MB 181) om farger og maling av hus.



VALG AV TILLITSVALGTE

- 12) Valg av leder for 1 år
- 13) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 14) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 15) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 16) Valg av valgkomité for 1 år
- 17) Valg av miljøutvalg for 1 år
- 18) Valg av 1 varamedlem til Sameiet Ellingsrud Grendehus. Utnevnes av de nye styret.

Oslo, 22. mars 2021
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 2020

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		
Ragnhild L Boman Rinde		Munkebekken 189

Valgkomiteen

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

Miljøutvalg

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

Sameiet Ellingsrud Grendehus

Representant	Roger Grafsrønningen	Munkebekken 338
Vara	Margaretha van der Wal	Munkebekken 167

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ellingsrudflaten Borettslag har en ansatt vaktmester Kurt Åge Hansen, 5 timer hver uke. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 378 196.

Andre inntekter på kr 87 300 er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 22 017 507.

Dette er kr 5 293 093 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 15 343 080 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 9 518 378 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 410 000 til vedlikehold som blant annet omfatter skader i leilighet i forbindelse med drenering i D-husene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 58 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudflaten Borettslag.

Lån

Ellingsrudflaten Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % fra 1.1.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 1.1.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrud Grendehus. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ellingsrudflaten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Ellingsrudflaten Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 444 434	1 138 259	3 444 434	9 518 378
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-15 343 080	-2 152 047	-20 797 600	-5 852 600
Tilbakeføring av avskrivning	14 190 463	190 463	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14-16 362 054	-69 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 58 500 000	5 000 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16-20 913 385	-665 241	-758 000	-1 645 000
Reduksjon langsiktig fordring	2 000	2 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	6 073 944	2 306 175	-21 555 600	-7 497 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 518 378	3 444 434	-18 111 167	2 020 778
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	10 245 258	4 509 945		
Kortsiktig gjeld	-726 880	-1 065 511		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 518 378	3 444 434		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 290 896	6 030 413	7 293 000	8 590 000
Andre inntekter	3	87 300	139 539	114 000	160 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 378 196	6 169 952	7 407 000	8 750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-82 649	-98 240	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-205 000	-156 500	-205 000	-200 000
Avskrivninger	14	-190 463	-190 463	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 250	-6 250	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-19 000	-20 000	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-144 380	-140 725	-144 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-41 901	-38 511	-125 000	-75 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-18 532 851	-4 774 594	-24 000 000	-10 410 000
Forsikringer		-539 655	-493 565	-521 000	-597 000
Kommunale avgifter	9	-1 303 557	-1 210 129	-1 344 000	-1 316 000
Energi/fyring		-89 471	-66 610	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 096	-523 014	-542 000	-575 000
Andre driftskostnader	10	-305 635	-222 627	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 017 507	-7 964 829	-27 310 600	-13 761 600
DRIFTSRESULTAT		-14 639 311	-1 794 877	-19 903 600	-5 011 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	79 660	68 082	60 000	5 000
Finanskostnader	12	-783 429	-425 252	-954 000	-846 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-703 769	-357 170	-894 000	-841 000
ÅRSRESULTAT		-15 343 080	-2 152 047	-20 797 600	-5 852 600
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-15 343 080	-2 152 047		



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

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	71 091 906	71 091 906
Tomt		1 764 094	1 764 094
Andel grendehuset	21	336 971	372 624
Andre varige driftsmidler	14	17 285 707	1 114 116
Langsiktige fordringer		14 880	16 880
SUM ANLEGGSMIDLER		90 493 558	74 359 620
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	25 632	84 796
Driftskonto OBOS-banken		10 200 871	4 411 377
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 250	2 845
Sparekonto OBOS-banken		16 505	10 927
SUM OMLØPSMIDLER		10 245 258	4 509 945
SUM EIENDELER		100 738 816	78 869 565
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		13 957 550	29 300 630
SUM EGENKAPITAL		13 969 350	29 312 430
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	57 761 415	20 174 800
Borettsinnskudd	17	27 944 200	27 944 200
Andel grendehuset	21	336 971	372 624
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 042 586	48 491 624
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		710 894	823 197
Skyldige offentlige avgifter	18	4 380	4 888
Påløpte renter		5 323	3 261
Annen kortsiktig gjeld	19	6 283	234 165
SUM KORTSIKTIG GJELD		726 880	1 065 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 738 816	78 869 565
Pantstillelse	20	91 307 200	52 807 200
Garantiansvar	21	928 100	1 026 295



Oslo, 22. mars 2021
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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	6 707 760
Garasje	499 950
Leietillegg påbygg	86 292
Eiendomsskatt	1 844
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 295 846

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 290 896

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	35 197
Kortterminal	52 103
SUM ANDRE INNTEKTER	87 300

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-52 356
Påløpte feriepenge	-6 283
Arbeidsgiveravgift	-39 751
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 576
Yrkesskadeforsikring	-478
Refusjon sykepenge	7 643
SUM PERSONALKOSTNADER	-82 649

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 205 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 584, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

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

Juridisk bistand	-17 969
Tilleggstjenester, OBOS	-17 183
CH Prosjekt AS	-6 750
SUM KONSULENTHONORAR	-41 901

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre konsulentonorar	-359 970
Forsikring	47 239
Drenering	-4 764 165
Soppsanering	-1 773 935
Utemiljø	-258 750
Byggmester Christensens EFTF	-8 009 752
Christiania Malerbedrift AS	-2 920 126
Oslo kommune	-106 881
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-18 146 340
Drift/vedlikehold bygninger	-87 120
Drift/vedlikehold VVS	-8 018
Drift/vedlikehold elektro	-38 982
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 879
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-89 728
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-56 358
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 293
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 133
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 532 851

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 865
Vann- og avløpsavgift	-791 107
Feieavgift	-21 019
Renovasjonsavgift	-489 567
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 303 557

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

Container	-101 735
Verktøy og redskaper	-1 576
Driftsmateriell	-2 480
Snørydding	-151 173
Trykksaker	-4 045
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 584
Andre kontorkostnader	-3 442
Porto	-1 852
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 312
Bank- og kortgebyr	-3 026
Velferdskostnader	-8 997
Avsetning tap på fordringer	-16 512
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-305 635

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 016
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 833
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 743
Andre renteinntekter	68
SUM FINANSINTEKTER	79 660

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-323 100
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 827
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-146 570
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-179 479
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 452
SUM FINANSKOSTNADER	-783 429

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1987	71 091 906
SUM BYGNINGER	71 091 906

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.



17

Ellingsrudflaten Borettslag

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plentraktor		
Tilgang 2018	132 117	
Avskrevet tidligere	-37 746	
Avskrevet i år	-18 873	75 498
Garasjeanlegg		
Tilgang 2020	16 362 054	16 362 054
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	59 750	
Tilgang 2019	69 000	
Avskrevet tidligere	-56 194	
Avskrevet i år	-36 278	36 278
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	1 353 125	
Avskrevet tidligere	-405 936	
Avskrevet i år	-135 312	811 877
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		17 285 707
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-190 463

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer		16 582
Tap på krav		-16 512
Ellingsrud grendehus		25 562
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		25 632

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -16 000 000

Nedbetalt tidligere 816 377

Nedbetalt i år 699 670

-14 483 953

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 8 823

Refinansiert i år 4 991 177

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -13 500 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 58 117

-13 441 883

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -30 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 164 421

-29 835 579

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -15 000 000

Refinansiert i år 15 000 000

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-57 761 415****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987 -27 944 200

SUM BORETTSINNSKUDD -27 944 200

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 130
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 380

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-6 283
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 283

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 944 200
Pantelån	57 761 415
TOTALT	85 705 615

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

Bygninger	71 091 906
Tomt	1 764 094
TOTALT	72 856 000

NOTE: 21**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 928 100.

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**7) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.****Saksfremstilling – (korttidsutleie)**

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «*Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden*», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

8) Forslag fra styret til endring i vedtektene punktene 4-3 og 5-1**4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ny (1) *En andelseier kan søke styrets godkjenning for å gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.*

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Ny (2) *Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende lovverk, forskrifter og reguleringsplaner, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.*

Ny (3) *En andelseier kan med styrets godkjenning foreta utbygging av boligen i tråd med tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.02.1995.*

Andelshaver må signere kontrakt med borettslaget før arbeidet kan starte. Ferdigattest fra Plan og Bygg må oversendes styret når byggearbeidet er fullført.

Utbygging av boligen utover det som står i tegninger og retningslinjer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.02.1995 er ikke tillatt.

Ny (4) *En andelseier kan med styrets godkjenning foreta ombygging av opprinnelig utebod ved inngangspartiet til boareal. Ved ombygging av opprinnelig utebod kan andelseier søke styret om bygging av ny utebod.*

Ny (5) *Når bygget er ferdig innlemmes økt boareal i eksisterende bygningsmasse og borettslaget overtar ansvaret for det ytre vedlikehold. Påbygget må ikke i byggeperioden eller etter at ferdigattest foreligger påføre borettslaget noen utgifter utover det som dekkes under regulering av husleie.*

Regulering av husleie etter fullført utbygging påvirkes av normal drift og normalt vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer ut/innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskiftning av inngangsdøren til boligen.

Andelseiers vedlikeholdsplikt gjelder også gjerder og terrassebord satt opp av beboere.

Ny 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) *Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.*

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskiftning av inngangsdøren til boligen.

Byggverk/installasjoner som f.eks boder, terrasser og gjerder som andelseier har oppført på fellesareal er å anse som andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og må fjernes om borettslaget må gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid på arealet.

9) Forslag fra styret om endring i vedtektene Pkt 8 garasjer nytt punkt 4.

Punkt 4) Lading av elbil skal skje gjennom ladeboks som er godkjent av styret. Lading uten godkjent ladeutstyr kan medføre straffegebyr.

Skader som oppstår etter lading av elbil uten ladeboks godkjent av styret kan medføre erstatningsansvar for eventuelle skader som oppstår som en følge av dette.

10) Forslag for å øke trafikksikkerheten i borettslaget

Forslagstillere: Mona Wærnes (MB 195) og Ingrid Tungen (MB 181)

Spesielt i østre del av borettslaget har bilkjøring på gangveiene innenfor bommene økt. Mange har også opplevd at biler ikke holder fartsgrensa. Flere av oss har opplevd farlige trafikksituasjoner og nesten-ulykker innenfor bommene.

I det siste har det blitt flere budbiler i gata, og vi ser at det daglig kjører håndverkere inn som parkerer i gata og står dagen igjennom. Dette kan være et hinder for utrykningskjøretøy, brøytebilen kommer ikke fram og det fører til at andre biler som kjører inn må rygge ut.

Gangveiene innenfor bommene er ikke laget for biltrafikk og er ikke oversiktlige. Det kan være vanskelig å få øye på barn som er på vei ut fra hekkene eller som kommer på sparkesykkel.

De aller fleste av beboerne følger retningslinjene og tar hensyn, men vi ser dessverre at noen kjører veldig ofte og enkelte parkerer fast innenfor bommen.

Vi må ta vare på det barnevennlige og gode bomiljøet vi har, derfor er det viktig å få mindre biltrafikk og senke farten.

Forslag til vedtak for å øke trafikksikkerheten:

Forslag 1:

- Styret vurderer alternative bom-former med hensikt å få ned antall biler som kjører innenfor bommene. Mange borettslag har for eksempel bom med en symbolsk avgift for å kjøre inn, eller bom som åpnes med kode eller ved at man ringer et telefonnummer som automatisk åpner bommen. Styret vurderer hvilke bommer i borettslaget dette skal gjelde, siden problemet ikke nødvendigvis er like stort ved alle bommene.

Forslag 2

- Budbiler med mindre leveranser, slik som mat, blomster etc, har ikke tilgang til å kjøre inn forbi bommene. Dette kommuniseres til budselskapene, og opplyses om med skilting ved bommene.

Forslag 3

- Styret vurderer behov for at det settes opp flere fartsdumper. De fartsdumpene som er ødelagt repareres.



Forslag 4

- Håndverkere som ikke trenger bilen gjennom arbeidsdagen parkerer utenfor bommene.

Forslag 5

- Styret informerer beboerne om retningslinjene for kjøring innafor bommene igjen, for å sikre at alle er kjent med disse. Det bør understrekes at det ikke er tillatt å parkere innenfor bommene, heller ikke på egen eiendom.

Styrets kommentarer til forslag til generalforsamlingen

Forslag for å øke trafikksikkerheten i Borettslaget:

1. Styret ønsker ikke å investere i alternative bom-former
2. Det kan settes skilt på bommene med kjøring ikke tillatt som forsøk på å stoppe budbiler. Ellers må beboere som bestiller ting pr. budbil be de la være å kjøre inn.
3. Styret ønsker ikke å sette inn flere midlertidige fartsdumper. Vi kan høre med de som asfalterer etter fibergraving om de kan lage noen fartsdumper.
4. Styrets erfaring er at håndverkere kun parkerer bilen i borettslaget når de trenger utstyret de har der.
5. En Munkeblekke om kjøring på gangveien er lurt. Det sender vi ut med jevne mellomrom allerede. I tillegg kan styret snakke med folk som kjører mye på gangveiene.

Styrets vedtak

- Styret ønsker å øke trafikksikkerheten i borettslaget, men støtter ikke dette forslaget. Dette fordi forslagene delvis er kostbare og delvis vanskelig å gjennomføre. Styret vil sende ut oppfordring om mindre kjøring på gangveiene og snakke med beboere som ikke overholder dette.

11) Forslag om farger og maling av hus.

Forslagstillere: Ingrid Tungen (MB 181)

Forslag til generalforsamling

Det har på et tidligere tidspunkt vært sendt spørsmål til styret om å supplere fargekartet med flere farger, men det har blitt avvist. Det bes derfor om at følgende forslag blir tatt opp på generalforsamlingen:

Farger og maling av hus

Borettslaget er i prosess med å male husene, og vi har i dag utviklet et fargekart med fem ulike farger, hvorav to er grå og en er hvit. Det har ført til at de husene som er malt i borettslaget har blitt malt veldig grått. Spesielt er dette veldig dominerende på østsiden. Et monotont fargekart kan påvirke nabolaget negativt, spesielt i de mørkeste månedene av året. Samtidig er også flere hus etter hverandre malt i samme farge noe som gjør at det blir et tungt og institusjonelt inntrykk ettersom det ikke brytes opp av andre farger. Dette er ytterligere forsterka av at de andre borettslagene i Munkebekken også er monotone i sitt fargevalg med henholdsvis hvit og grå. Dette er en del av en trend i hele landet som flere har advart imot. Fokuset på farger er på vei tilbake, og flere prosjekter i Oslo har tatt til seg dette og malt bygg og borettslag i farger. Et eksempel er Badebakken i Nydalen som ble malt i de såkalte Oslo-paletten.

Fargekartet i sin helhet er også relativt «tungt» med gjennomgående mørke farger. Uten å endre de fargene som er valgt så er forslaget å supplere dette med flere farger for å som kan bryte opp de litt mørkere fargene. Det kan sendes til en fargekonsulent for forslag til flere farger som ikke bryter med de vi har. Det er mange som tilbyr slike tjenester i dag, og en slik vurdering vil ikke være kostbar. Eksempelvis kunne en oker-gul være et alternativ som et tilskudd til de fargene vi har. For å unngå institusjonspreget så er et forslag å legge som et premiss på det videre arbeidet at to hus ved siden av hverandre ikke males i samme farge.

Forslag:

- 1. Styret tar kontakt med en fargekonsulent/fargehandler for å supplere fargekartet for maling av husene i borettslaget med en eller flere farger.*
- 2. Når husene males kan ikke et hus males i samme farge som de ved siden av. Styret bestemmer dersom det oppstår uenighet om fargevalget.*

Farger og maling av hus

Dagens farger ble valgt av en fargekomite etter vedtak på generalforsamling. Styret mener det blir feil å endre fargekartet midt i maleprosessen. Styret oppfordrer andelshaverne å velge blant alle fargene.

Styrets vedtak

- Styret støtter ikke supplering av fargekart nå. Nytt fargekart kan vurderes før neste mailingsrunde

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valgkomiteen har nå hatt flere møter og kommet fram til at vi vil innstille på gjenvalg for alle poster som er på valg. Dette er også avklart med de det gjelder, og det gjelder også valgkomiteen.

For varadelegert til OBOS genfors foreslår vi som før nestleder, som nå er Kurt Åge Hanssen.

Mvh
Ole Kristian Ødegård/s/

På vegne av Valgkomiteen i Ellingsrudflaten Borettslag
Isabell Aamot
Janne Christin Møller- Nielsen

12) Som leder foreslås:

Margaretha van der Wal Munkebekken 167

13) Styremedlemmer som ikke er på valg:

John-Robert Kristoffersen Munkebekken 296

Som styremedlemmer foreslås:

Kurt Åge Hanssen Munkebekken 384
Tommy Amundstad Monge Munkebekken 322

14) Varamedlem som ikke er på valg:

Pia Morønning Fossum Munkebekken 352

Som varamedlemmer foreslås:

Rune Arnesen Munkebekken 221

15) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Margaretha van der Wal Munkebekken 167

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kurt Åge Hanssen Munkebekken 384

16) Valgkomité foreslås:

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

17) Som miljøutvalg foreslås:

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

Som representant for 2 år med vararepresentant for 1 år til Sameiet Ellingsrud Grendehus foreslås.

Utnevnes av styret.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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. 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. Borettslaget sto ferdig i 1987.

Styret

Styret har i perioden hatt 14 styremøter. Både styre- og varamedlemmer har blitt innkalt til styremøtene og varaene har tatt del i styrets arbeid. Dette har vært en god løsning i en periode hvor styret har hatt flere store oppgaver.

I august 2020 varslet Ragnhild Boman Rinde at hun ønsket å fratre styret. Varamedlem Rune Arnesen har deltatt fast på styremøtene etter dette.

Bygging av nye garasjer, dreneringsarbeid og rehabilitering etter dreneringsskader har vært styrets viktigste oppgaver ved siden av den vanlige driften til borettslaget. Arbeidet beskrives i egne punkter i beretningen.

Økonomi

Borettslaget tok i 2017 opp et lån på 16 millioner kroner til vindusskiftet. 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. Dette førte dessverre til at borettslaget måtte øke felleskostnadene med 15 prosent 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.

Beboermøter

På grunn av 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 hvor styret vil legge ut informasjon. Her ligger det også mye nyttig informasjon både om borettslaget, 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

Borettslagets hjemmeside: www.ellingsrudflaten.no

Styrets e-post adresse: ellingsrudflaten@styrerommet.no

Større prosjekter

Nye Garasjer

Ellingsrudflaten Garasjelag har helt siden garasjene ble bygd vært et selvstendig foretak for å sikre driften av garasje-anlegget i Ellingsrudflaten borettslag. Borettslaget overtok ansvaret for driften av garasjene i løpet av 2019 og garasjelaget ble avviklet.

I mars 2020 startet arbeidet med å bygge 101 nye garasjer. Arbeidet ble utført av Igland Garasjer.

De gamle garasjene i Ellingsrudflaten Vest ble revet i slutten av mars. Garasjebyggingen begynte med en gang etterpå og i løpet av juni var alle 52 nye garasjer tatt i bruk av eierne.



De gamle garasjene i Ellingsrudflaten Øst ble revet i begynnelsen av mai. Garasjebyggingen fortsatte gjennom hele sommeren og i løpet av september ble alle 49 nye garasjer tatt i bruk av eierne.

De totale byggekostnadene til garasjene kom opp i kr 13,6 millioner kroner.

Det ble satt opp 50 elbilladere og bygd 73 loft som tillegg. Kostnadene til dette ble betalt av garasjeeierne.

Borettslaget har søkt Oslo Kommune Klimaetaten om enøkstøtte for tilrettelegging for elbillading.

Regnskap for prosjektet er levert og vi forventer å få ca. 290.000 kroner i støtte. Da vil de totale byggekostnadene bli vel 200.000 under budsjett og det gir oss rom for å få malt garasjene.

Nesten alle garasjene i vest ble malt ett strøk i 2020. Maling av garasjene fortsetter i 2021. Garasjene skal males med to strøk.

Borettslagets utgifter i tilknytning til garasjebyggingen gjelder grunnarbeid og asfaltering av kjøreareal både i Ellingsrudflaten øst og vest. I tillegg asfaltering av gangveiene rundt garasjene og tilrettelegging rundt lekeplass Øst i Ellingsrudflaten øst.

Kostnad garasjeeierne			Kostnad borettslaget	
52 Garasjer vest	7 660 576			
Plan og Bygg	53 977			
Fratrekk	-894 600	loft/ladere		
Asfalt vest			1 068 800	Asfaltering mm
Vest totalt	6 819 953			
49 Garasjer Øst	7 291 623			
Plan og bygg	52 904			



Fratrekk	-565 900	loft/ladere		
Asfalt mm Øst			2 354 478	Asfaltering mm
Øst totalt	6 778 627			
Totalt garasjer	13 598 580		3 423 278	

Styret fører et eget driftsregnskap for garasjene i borettslaget. .
Garasjenes driftsregnskap for 2020 er slik:

Regnskap garasjedriften	Inntekter	Utgifter
Innkrevde felleskostnader	495 000	
Betalt for Strømförbruk i de gamle garasjene	35 197	
Drift/vedlikehold - Maling nye garasjer		-145 914
Forsikring		-18 906
Strømkostnader		-44 435
Komprimatorbil garasjesøppel + avgift elbilladere		-43 682
Avregning mot borettslaget for 1 garasje med loft	37 375	
Sum	567 572	-252 937
Driftsresultat	314 635	
Lånekostnader (renter og gebyrer)	-174 479	
Lånekostnader avdrag	-58 117	
Resultat	77 039	
Saldo pr. 01.01.2020	205 215	
Resultat	77 039	
Saldo pr. 31.12.2020	282 254	

Saldo pr. 31.12.2019 i borettslagets årsberetning ble angitt til kr. 236.613,18. Det var dessverre noe for høyt. Det reelle saldo var kr. 205.215.

Garasjenes låne- og vedlikeholdskostnader deles mellom de andelshavere som eier garasje.

Styret har vedtatt å føre garasjeregnskapet videre i 2021 og vurdere om Obos skal overta ansvaret for føring av regnskapet til garasjene som et underregnskap fra 2022. Dette vil medføre noen ekstra kostnader.

Drenering / sanering / gjenoppbygging

Våren 2019 ble det avdekket fuktskader i alle D-husene. Årsak 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.

Dreneringsarbeidet startet 1.november 2019 og ble fullført i juni 2020. Deretter ble terrasser gjenoppbygd på borettslagets tomt.



Sanering inne i leilighetene består av riving av bad, toalett og bod/vaskerom. I en del av leilighetene må også en del av et soverom rives for å få fjernet mugg og få tørket veggene. Dette arbeidet er omfattende og tar lang tid. Noen steder er det råte i en bærebjelke på huset som da må repareres. Borettslaget har satt opp containere med dusjer, toaletter og vaskemaskin. På grunn av smittefaren, blir denne rengjort hver dag.

Andelshavere kan selv angi hva de ønsker å bevare av utstyret som var i rommene som skal rives. I tillegg gir byggefirmaet råd om hva som må byttes og hva som er lurt å bytte. Borettslaget er ansvarlig for å sette i stand rommene «slik de var». Andelshaver må bekoste eventuell oppgradering. Der hvor det er tvil om fordeling av kostnadene, konsulteres OBOS.

Våren 2021 er arbeidet fullført i 9 leiligheter, 4 leiligheter er under gjenoppbygging og 4 leiligheter er revet og står til tørk. Det er et mål at arbeidet blir ferdig sommer/høst 2021.

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 bytting 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. Brannstigene blir festet forsvarlig. Der det er nødvendig blir panelet fornyet.

Totalt 11 hus - 22 leiligheter ble malt i 2020. Det var stor forskjell på kostnadene fra hus til hus. Panelbytte på hele vegger, der det var nødvendig, ga en god del ekstrakostnader.

Malearbeidet vil fortsette i 2021 og 2022. Det gjenstår 12 hus – 24 leiligheter i øst og 11 hus – 22 leiligheter i vest.

Fibernet

Borettslagene Munkebekken, Ellingsrudflaten og Ellingsrudjordet har gått sammen om en fellesavtale med Obos OpenNet for å få lagt fibernet.

Tilbudet innebærer ingen kostnadsøkning for borettslagene sett opp mot dagens Get-avtale.

Alle som i dag betaler for utvidet datahastighet, gjennom GET/Telia, vil slippe disse kostnadene.

TV pakken på det nye fibernettet vil bestå av RiksTV favoritter som gir alle 6 faste kanaler og 6 kanaler alle kan velge selv. Det kan bestilles ekstra kanaler
Arbeidet med å legge fiber er i gang og vil ferdigstilles våren/sommeren 2021.

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 luftlukene åpne, også om vinteren.

Utearealer

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.

Østkanten lekeplass har blitt endret noe i forbindelse med bygging av nye garasjer. Det er satt opp nytt gjerde rundt lekeplassen. Bordtennisbordet er flyttet. Sandkassen er flyttet til Kvadraten.

Kvadraten har fått småbarnshusker istedenfor fugleredet.

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 vil bli byttet våren 2021.



Gangveier og porter

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

Må du kjøre 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

Bruken av ladestasjonene har minket siden mange kjøpte elbillader til sin nye garasje.

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 år.

Det er lagt midlertidige fartsdumper flere steder på gangveiene i både Ellingsrudflaten Øst og Vest.

Dumpene vil erstattes med asfaltdumper etter hvert som gangveiene får ny asfalt.

Snørydding

Vinteren 2020/21 hadde borettslaget avtale med Rene Bygårder for snørydding.

Vaktmester har som i tidligere vintre vært ansvarlig for strøing. Klager på måking rettes 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



Bransikkerhet

Det er borettslaget som er ansvarlig for å påse at hver leilighet har minst en røykvarsler i hver etasje og har det nødvendige brannslukkeutstyr. Huseier har ansvar for at utlevert utstyr er i leiligheten. 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 batteribytte i røykvarslerne (batteriener varer i 10 år).

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

Elektrisk

Borettslagets styre anbefaler at alle boenheter som fortsatt har gamle sikringsskap oppgraderer sikringsskapet til dagens standard. Kostnadene vil måtte tas av hver enkelt andelseier og er anslått til ca kr. 10.000, - inklusiv moms.

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 egenandeler.

Styret har sendt ut 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 slikt 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.

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.

- 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.

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.

Forsikringsskader meldes til OBOS: forsikring@obos.no – med kopi til styret

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

Utbygging/Endringer ute/bygging av bod

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

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

- Fjerning av innvendig pipe til vedovn er ikke tillat. 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 rom 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 i 2020 lagt begrensninger på både praktisk gjennomføring og hvilke arrangementer Miljøutvalget har kunnet gjennomføre. 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 vi har hatt god kontakt gjennom epost og snakket sammen underveis (på god avstand ...).

I begynnelsen av mai klargjorde Miljøutvalget en sykkelløype rundt Trekanten. De 10 hindrene i Trygg trafikk's opplegg til sykkelknappen er tegnet med rødt. Her kan både barn og voksne trene på sykkel- og trafikkregler. Er det gode ideer, har vi mer maling til å tegne på asfalt også andre steder i borettslaget.

Følgende aktiviteter er gjennomført i regi av Miljøutvalget:

- henting av søppel fra garasjene i Vest i forbindelse med garasjeriving 23. mars

- vårdugnad 5. og 6.mai
- flaggheising med Oslo Janitsjar 17. mai
- lekeplassdugnad 19. september
- Buskasfjerningsdugnad ved garasjene i Vest lørdag 10.oktober
- høstdugnad 10 og 12.oktober
- julegrantenning uten felles samling og uten hest og vogn 28. november. Julenissen med hjelpere tok i stedet en tur rundt i borettslaget og delte ut godteposer.



Miljøutvalget håper i 2021 å kunne gjennomføre sykkelknapp-dag, sommerfest, en pikniktur med kanoer og halloween. Dette var arrangementer som måtte avlyses grunnet Covid-19 i 2020.

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 148 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 gangveier. Gressklipping av fellesområder. Tømming av søppelkasser i borettslaget.

Grendehuset

Grendehuset brukes til møter og andre tilstelninger om kvelden og i helgene. I 2020 har Grendehuset blitt brukt vesentlig mindre på grunn av Korona smitten.

Grendehuset har fått nye vinduer og dører. Neste steg i oppussingen er Grendehusets kjøkken og bad. Det er Munkebekken borettslag ved Ina Hjortland Folkesson som har hatt ledervervet for Grendehuset i 2020. 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 miljøkomiteene 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 skolen i området.



Ellingsrud Velforening

Borettslaget er medlem i Ellingsrud Velforening. Velforeningen har over tusen medlemmer, deriblant de fleste borrettslagene og er aktiv i forhold til overordna spørsmål som gjelder Ellingsrud. De har markert seg tydelig i saker som forlenging av t-banen til Ahus.

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 fellesinntektene mer en tilsvarende prisstiging.

Planer 2021 - 2025

- Malearbeidet fortsetter 2021 og 2022
- Sanering og gjenoppbygging av D-hus fortsetter 2021
- Ny kum mellom Munkebekken 189 og 167 for å få unna vann som renner fra bakken 2021
- Asfalten rundt firkanten og ved Vil Vest planlegges malt med en sykkelløype / paradis
- Radonmåling i alle leiligheter - vinteren 2021-22
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør og rens av ventilasjonsrør – blir utført når smittefaren er over
- Det kommer nye borettslagsskilter – tidligst sommeren 2023
- Kummer og utvendige stoppekraner kartlegges og merkes
- Asfaltering av gang og kjøreveier
- Sjekke gjennomføringer i tak og isolering av sanitærlufting
- Kontroll av bunn- og uttrekksledninger (kloakkrør) vurderes
- Jobbe for at det kommunale området langs bekken blir blomstereng, slik at det gror fritt gjennom sommeren uten at kommunen klipper området.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82984939. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

**Brannsikringsutstyr**

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.

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.



Til årsmøtet i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ellingsrud Grendehus' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Ellingsrud Grendehus



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

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 16. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	247 024	137 235	317 000	317 000
Andre inntekter	3	30 916	42 600	30 000	14 000
SUM DRIFTSINNEKTER		277 940	179 835	347 000	331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 535	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 715	-5 750	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-18 810	-18 335	-19 000	-19 000
Konsulenthonorar	7	-1 229	-2 725	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-154 067	-45 083	-120 000	-120 000
Forsikringer		-6 977	-6 451	-7 000	-8 000
Energi		-14 559	-22 807	-22 000	-22 000
Andre driftskostnader	9	-37 197	-38 967	-45 000	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-278 089	-180 053	-282 000	-263 000
DRIFTSRESULTAT		-149	-218	65 000	68 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	149	218	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		149	218	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	65 000	68 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	847 538	847 538
SUM ANLEGGSMIDLER		847 538	847 538
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 304	24 360
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 977
Driftskonto OBOS-banken		77 258	147 420
SUM OMLØPSMIDLER		80 562	178 757
SUM EIENDELER		928 100 1 026 295	
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		847 538	847 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		847 538	847 538
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 162	23 254
Annen kortsiktig gjeld	12	70 400	155 502
SUM KORTSIKTIG GJELD		80 562	178 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		928 100 1 026 295	
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.2.2021

Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson /s/ Roger Grafsrønningen /s/ Bjarne Østby /s/



Deltagelse på den digitale ordinære generalforsamling 2021 – din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamling i Ellingsrudflaten Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **tirsdag, 25. mai 2021 kl. 12:00** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **fredag, 28. mai 2021 kl. 12:00**

Selskapsnummer: 0531 **Selskapsnavn** Ellingsrudflaten Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1) Godkjenning av møteinnkallingen:

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

For		Mot	
-----	--	-----	--

2) Valg av møteleder

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3) Valg av protokollvitne:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Eva Halvorsen, Munkebekken 173 velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--



4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 15 343 080 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5) Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære generalforsamling, foreslås satt til kr 200 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

6) Godtgjørelse til valgkomiteen er foreslått satt til kr 20 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

7) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven

Forslag til vedtak: Se innkallingen på side 20.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8) Forslag fra styret til endring i vedtektene punktene 4-3 og 5-1

Forslag til vedtak: Se innkallingen på sidene 20 og 21.

For		Mot	
-----	--	-----	--

9) Forslag fra styret om endring i vedtektene Pkt 8 garasjer nytt punkt 4 og tilføyelse i punkt 5.

Forslag til vedtak: Se innkallingen på side 22.

For		Mot	
-----	--	-----	--

10) Forslag fra Mona Wærnes (MB 195) og Ingrid Tungen (MB 181) for å øke trafikksikkerheten i borettslaget

Forslag til vedtak: Se innkallingen på sidene 22 og 23.

For		Mot	
-----	--	-----	--



11) Forslag fra Ingrid Tungen (MB 181) om farger og maling av hus.

Forslag til vedtak: Se innkallingen på side 24.

For	Mot

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

12) Valg av leder for 1 år

13) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

14) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Margaretha van der Wal	
Styremedlem	Kurt Åge Hanssen	
Styremedlem	Tommy Amundstad Monge	
Varamedlem	Rune Arnesen	

15) Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Margaretha van der Wal	
Varadelegert	Kurt Åge Hanssen	

16) Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Ole Kristian Ødegård	
Valgkomite	Isabell Aamot	
Valgkomite	Janne Christin Møller-Nielsen	

17) Valg av miljøutvalg for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Miljøutvalg	John-Robert Kristoffersen	
Miljøutvalg	Mona Wærnes	
Miljøutvalg	Heidi Helene Jenssen	
Miljøutvalg	Leif-Tore Bergmann	

Skjemaet leveres til styrets leder Margaretha van der Wal.
Munkebekken 167 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.