



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 154 896  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 540 900	4 534 875
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 540 900</b>	<b>4 534 875</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		233 150	227 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 083	16 042
Annen driftskostnad		7 761 413	3 063 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 026 646</b>	<b>3 307 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 485 746</b>	<b>1 227 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 190	40 906
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 190</b>	<b>40 906</b>
Annen finanskostnad		457 197	595 689
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>457 197</b>	<b>595 689</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-448 007</b>	<b>-554 783</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 933 753	672 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 128	80 211
Sum varige driftsmidler		13 936 815	13 968 898
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 936 815	13 968 898
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 278	84 145
Sum fordringer		38 278	84 145
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 064 767	8 525 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 064 767	8 525 049
Sum omløpsmidler		3 103 045	8 609 194
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 039 860</b>	<b>22 578 092</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 455 524	5 521 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 455 524</b>	<b>-5 521 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 446 524</b>	<b>-5 512 771</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 073 884	27 486 271
Øvrig langsiktig gjeld		303 000	303 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 376 884</b>	<b>27 789 271</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 376 884</b>	<b>27 789 271</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 308	146 137
Leverandørgjeld		89 437	47 627
Skyldige offentlige avgifter		4 750	5 744
Annen kortsiktig gjeld		9 004	102 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 500</b>	<b>301 592</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 486 384</b>	<b>28 090 863</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 039 860</b>	<b>22 578 092</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281907

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 154 896  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ENSJØSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 540 900	4 534 875
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 540 900</b>	<b>4 534 875</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		233 150	227 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 083	16 042
Annen driftskostnad		7 761 413	3 063 732
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 026 646</b>	<b>3 307 167</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 485 746</b>	<b>1 227 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 190	40 906
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 190</b>	<b>40 906</b>
Annen finanskostnad		457 197	595 689
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>457 197</b>	<b>595 689</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-448 007</b>	<b>-554 783</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 933 753	672 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 888 687	13 888 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 128	80 211
Sum varige driftsmidler		13 936 815	13 968 898
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 936 815	13 968 898
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 278	84 145
Sum fordringer		38 278	84 145
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 064 767	8 525 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 064 767	8 525 049
Sum omløpsmidler		3 103 045	8 609 194
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 039 860</b>	<b>22 578 092</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 455 524	5 521 771
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 455 524</b>	<b>-5 521 771</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 446 524</b>	<b>-5 512 771</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 073 884	27 486 271
Øvrig langsiktig gjeld	303 000	303 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 376 884</b>	<b>27 789 271</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 376 884</b>	<b>27 789 271</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 308	146 137
Leverandørgjeld	89 437	47 627
Skyldige offentlige avgifter	4 750	5 744
Annen kortsiktig gjeld	9 004	102 083
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>109 500</b>	<b>301 592</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>26 486 384</b>	<b>28 090 863</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 039 860</b>	<b>22 578 092</b>



Organisasjonsnr: 950 154 896  
ENSJØSVINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

---

Ensjøsvingen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 55



## Velkommen til årsmøte i Ensjøsvingen 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:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 08:00 og lukker 6. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/55>

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - Tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
7. Vedtektsendring - Nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett
8. Vedtektsendring - Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Parkeringsplasser i borettslaget
10. Elbil-ladere og infrastruktur
11. Husordensregler - dyrehold
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomite



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Ensjøvingen Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av møteleder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven

### **Forslag til vedtak**

Styreleder fungerer som møteleder. Godkjent.

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Tuva Liøkel og Anne Halvorsen signerer protokollen sammen med møteleder.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000. Godkjent.

Sak 6

## Vedtektssendring - Tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

### Forslag til endring:



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

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.

**Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.** Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til vedtak godkjennes.

Sak 7

### **Vedtektsendring - Nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

#### **Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:**

1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



## **Forslag til vedtak**

Styrets forslag godkjennes.

Sak 8

## **Vedtektssendring - Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 9

## **Parkeringsplasser i borettslaget**

### **Forslag fremmet av:**

Umut Külachi

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er knapt med parkeringsplasser i borettslaget. Det er også vanskelig å ha parkeringsplasser til alle beboerne, men det kan kanskje bygges et par nye parkeringsplasser til foran nummer 8. Nåværende sykkel plassen ligger rett ved siden av barnevognskurene. Jeg foreslår at sykkel plassen flyttes på motsatt side av barnevognskurene, og at det lages 2 nye parkeringsplasser foran nummer 8. Siden gressplenen på andre siden av barnevognskurene ikke brukes aktivt, og at nåværende



sykkel plassen ligger på gresset, kan den flyttes på andre siden for å lage 2 nye parkeringsplasser.

## **Styrets innstilling**

Det er ikke satt av midler i årets budsjett til å utvide parkeringsplassen utenfor nr. 8, men styret foreslår at det stemmes over om det skal settes av penger og utvides med 2 parkeringsplasser i 2023. Akkurat dette området som omtales brukes i dag kun av sykkelstativ som kan flyttes som foreslått.

Styret vurderer det ikke som nødvendig å utvide antall parkeringsplasser ut fra ventelisten på parkeringsplasser og ønsker å beholde området slik det er i dag. Hvis vi utvider parkeringsplassen vil det gå ut over grøntarealene våre. Det er for tiden 7 personer på venteliste for parkeringsplass, og mange på listen har tidligere valgt å ikke leie plass når de har fått tilbud.

Styret anbefaler alternativ 3.

### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkeringsplasser i borettslaget
- Mot Parkeringsplasser i borettslaget

### **b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1: Jeg ønsker at vi skal utvide med 2 ekstra parkeringsplasser så raskt som mulig i 2022 og bruke penger fra disponible midler som ikke er tatt med i budsjettet. Dette gjør at årsregnskapet vil gå med underskudd.
2. Alternativ 2: Jeg ønsker at vi skal utvide med 2 ekstra parkeringsplasser og sette av midler i budsjettet for 2023 slik at dette tas med i budsjettet og blir utført så raskt som mulig neste år.
3. Alternativ 3: Jeg ønsker å beholde uteplassen slik den er i dag.



Sak 10

## Elbil-ladere og infrastruktur

### Forslag fremmet av:

Umut Külachi

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært mye snø og kulde i vinter. De siste dagene har det også vært veldig isete og glatte veier og fortauer. Jeg kjører elbil, og må lade bilen utenfor borettslagets områder. Datteren min er bare 9 måneder gammel, og det blir for mye styr og stress å måtte lade bilen ute når man først kommer hjem. Det har vært tider at jeg kommer hjem etter klokken 21 på kvelden med 5% igjen av batteriet (og i kulden er det ikke mange km) og ikke funnet noen steder å lade bilen. Da snakker jeg om de nærmeste ladestasjonene: Ensjøveien - 2 ladere (ved siden av Åpent Bakeri), Rolf Hofmos gate - 8 ladere (ved utgangen av tbanen), og Østerdalsgata 1 (12 ladere). Det er mere enn 20 ladere, men dessverre kan de være opptatt til tider når jeg ikke har nok strøm på bilen. Som nevnt tidligere, har det vært ekstremt kaldt, kulde, og ekstra glatt, det skaper også ekstra stress hos meg når jeg har ei datter på 9 måneder hjemme.

Det er et fakta at folk begynner å kjøre og kjøpe elbil. I fjor ble det ny elbil-rekord, og hele 8 av 10 ny bil registrert i Norge var en elbil. Det å kjøre utslippsfritt er mer miljø- og klimavennlig. Vi i Ensjøvingen borettslag bør også være med på å støtte miljøet, og kan ta et skritt for å være med på det grønne laget. Derfor foreslår jeg at vi bygger elbil-ladere i borettslaget. Jeg har et forslag som påfølgende: basert på forslag 1, får vi 2 nye parkeringsplasser foran nummer 8. Jeg bruker den ene, så det blir 3 ledige plasser foran nummer 8. Det er 1 til som bruker elbil foran nummer 6, og det blir til sammen 4 plasser. Vi kan ikke bygge elbil-ladere foran alle blokkene, men vi kan bygge 4 ladeplasser foran nummer 4. Da får vi 4 ladeplasser, også flyttes de som parkerer foran nummer 4 til nummer 6 og 8. Siden vi kan få 2 nye plasser foran nummer 8, også er det meg og en annen fra nummer 6 som har elbil som kan bruke ladere foran nummer 4. Også har vi 2 plasser til overs, som kan videre disponeres av elbil eiere. Lading er behov for elbiler og andelen kommer til å bli større og større i de kommende årene. Det kommer til å være win-win situasjon for alle i borettslaget.

### Styrets innstilling

Styret er veldig positive til å opprette ladestasjoner for elbiler, og er i prosess med å kontakte leverandører av elbil-ladere og infrastruktur. Vi ønsker å fortsette denne prosessen for å få på plass lademulighet for alle beboere som har tildelt parkeringsplass uavhengig av hvor de har tildelt plass. Det har kommet nye regler som omhandler dette, man kan lese om dette f.eks. her: <https://www.kople.no/blogg/rett-til-a-lade-i-sameier-og-borettslag>



Styret vil følge opp dette arbeidet og forsøke å få på plass en lade-mulighet for alle plassene, slik at det ikke vil være behov for å ende plass dersom man har elbil. Siden prosjektet er helt i startfasen har vi ikke full oversikt over hvordan dette kan gjøres.

Styret anbefaler at dette arbeidet fortsetter, og utarbeider en plan og kostnad for prosjektet slik at dette kan innføres. **Styret anbefaler alternativ 1.**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Elbil-ladere og infrastruktur
- Mot Elbil-ladere og infrastruktur

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1: Jeg ønsker at styret fortsetter arbeidet med å kontakte leverandører av elbil-ladere og infrastruktur slik at det blir opp til hver enkelt parkeringsplass om de vil etablere ladepunkt for elbil. Kostnaden på infrastrukturen og tilrettelegging vil dekkes av borettslaget, mens etablering av selve ladepunktet vil falle på den enkelte beboer ved etablering dersom man ønsker dette. Dette er vanlig praksis. Pris for dette vil fremkomme i prosjektet, slik at vi ikke har oversikt over dette på nåværende tidspunkt.

2. Alternativ 2: Jeg ønsker at styret følger innsendt forslag og etablerer ladepunkter i henhold til forslaget utenfor nr. 8 og nr. 4.

Sak 11

## Husordensregler - dyrehold

**Forslag fremmet av:**

Marit Græe

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har kommet flere hunder til borettslaget og i nabolaget de siste årene. Jeg føler det er behov for styret å se på om det trengs ytterligere regler/retningslinjer slik at både to- og firbente kan trives sammen i borettslaget og at alle føler de kan benytte seg av de fine felles utearealene vi har. Mange borettslag har slike regler. Jeg forslår at styret ser på dette eller setter ned en komité for å utarbeide nye regler/retningslinjer.

**Styrets innstilling**

**Styret endrer husordensreglene til at alle hunder må gå i bånd på borettslagets utearealer og fellesområder.**



Borettslaget er glad i sine dyr og vet at mange beboere har dyr. Det er likevel viktig at alle beboere føler at de kan benytte seg av utearealer og fellesområder uten å være engstelig for dyreholdet i borettslaget, og styret har mottatt flere meldinger der beboere melder at de ikke bruker fellesarealene fordi de føler seg utrygge pga. løse hunder.

Styret foreslår at forslaget vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 12

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Rønningen Pedersen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Breisten
- Marte Mauseth

#### **Valg av 1 styremedl.** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedl.:

- Emilie Hesselbeg

#### **Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørnar Berg Rud
- Sediel Hernandez
- Sunniva Huglen



Sak 13

## 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:

- Kenneth Rønningen Pedersen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marte Mauseth

Sak 14

## Valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Halvorsen
- Else Marie Helle Hernandez
- Rolf Christian Andersen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kenneth Rønningen Pedersen	Ensjøsvingen 4 B
Nestleder	Tone Rise	Ensjøsvingen 6 A
Styremedlem	Eli Marie Fuglestein	Ensjøsvingen 6 A
Styremedlem	Marit Aas Græe	Ensjøsvingen 4 B
Styremedlem	Marte Mauseth	Ensjøsvingen 8 A
Varamedlem	Knut Bendik Breistein	Ensjøsvingen 8 A
Varamedlem	Sediel Hernandez Martiatu	Ensjøsvingen 8 A
Varamedlem	Emilie Hesselberg	Ensjøsvingen 8 C
Varamedlem	Bjørnar Berg Rud	Ensjøsvingen 4 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Kenneth Rønningen Pedersen Ensjøsvingen 4 B

##### Varadelegert

Eli Marie Fuglestein Ensjøsvingen 6 A

#### Valgkomiteen

Rolf Christian Andersen Ensjøsvingen 6 C  
Anne Halvorsen Ensjøsvingen 6 B  
Else Marie Helle Hernández Ensjøsvingen 8 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Ensjøsvingen Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Ensjøsvingen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950154896, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ensjøsvingen 4-8

Gårds- og bruksnummer:

237 26

Første innflytting skjedde i 1952.

Selskapet fester tomt av Kollektivtransportproduksjon AS (tidligere AS Oslo Sporveier) for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 1.4.1949  
Reguleringstidspunktet for festeavtalen er med minst 10 års mellomrom.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Ensjøsvingen Borettslag har en deltidsansatt renholder. Det er ikke registrert ulykker eller skader i borettslaget i 2021.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **Styrets arbeid 2021/2022**

### **Møtevirkosomhet**

Det har vært avholdt 11 styremøter i 2021 og 4 møter frem til generalforsamling i 2022. Styret har behandlet rundt 100 saker i 2021 i tillegg til å behandle alle henvendelser på telefon og mail, samt oppfølging av faste styreoppgaver.

### **Overdragelse/fremleie**

Det ble i 2021 solgt 4 boliger i borettslaget. Styret har mottatt en søknad om utleie/bruksoverlating.

### **Vaktmestertjenester**

Bygårdsservice AS utfører vaktmestertjenester i form av løpende vedlikehold i borettslaget. Styret følger opp både rutinemessige oppgaver og annet vedlikehold som dukker opp.

### **Uteområder**

Borettslagets avtale med gartner Tore Hult er videreført. Hult utfører løpende vedlikehold av uteområdene, og oppgraderinger etter avtale med styret. I 2021 ble det bl.a. fjernet vegetasjon, røtter og ugress, og busker og bed utenfor oppgangene er belagt med bark i forbindelse med gjennomført hagedugnad.

### **Sittebenker**

Styret har gått til anskaffelse av 3 nye sittebenker og en hammock til utearealene.

### **Radon**

Strålevernet anbefaler regelmessige målinger av radon i boliger, for å kontrollere at radonnivået ikke overstiger anbefalte grenseverdier. Styret har levert ut sporfilmer til alle leiligheter i 1. og 2. etasje, og målingene vil avsluttes i Q1 2022. Resultatene vil bli analysert før det evt. gjøres tiltak for å redusere verdiene dersom det er nødvendig.

### **Renholder**

Styret har engasjert ny renholder, Adelina Shiti, som bor i borettslaget. Hun tar seg av all vask av trappeoppganger og fellesarealer.

**Prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdør**

Prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdør ble avsluttet, og det ble utført sluttbefaring med leverandøren VD Montasje.

**Porttelefoner**

Det ble innhentet flere tilbud på utskifting av de utdaterte porttelefonene i borettslaget, og valget av leverandør falt på Porttelefon Service AS. Alle porttelefonene og ringeklokkene i oppgangene ble skiftet ut. Vi har 5 års garanti på det nye systemet. I forbindelse med dette kuttet vi kostnader for navnelapper til porttelefonene ved inngangspartiene, og store vedlikeholdskostnader på gammelt anlegg.

**Vedlikehold av tak**

Det er utført nødvendig vedlikehold av takene. Takplatene på enden av takene trengte vedlikehold, og de er nå festet og forsterket slik at de sitter godt fast. Det er også utbedret en skade i fasaden på blokk 4 som ble forårsaket av at en av disse platene løsnet i sterk vind.

**Andre forhold**

Det er gjennomført ettårskontroll for våtromsrehabiliteringen.

Alle loftsvinduer er sikret etter montering så at de ikke kan åpnes slik at noen kan falle ut.

Det er inngått avtale med Stil Tekstilservice AS for utplassering av leiematter i alle oppganger, disse skiftes ut i regelmessig intervall.

Overbygg over alle inngangene er rengjort.

Det er utarbeidet et nytt markiseskriv med retningslinjer for anskaffelse av markiser og persienner i borettslaget.

Det er utført årlig kontroll av lekeapparatene i borettslaget.

Det er fjernet et gammelt ødelagt rekkverk utenfor 4A.

Det er utført kontroll av sølvkre i kjelleren i blokk 8 etter rapport om dette. Limfeller er satt ut, og det er ikke oppdaget noe kre-aktivitet i kjelleren der.

Kontainere for opprydding på kjellere og loft ble satt ut i to ganger i løpet av året.

Hasle Brassband ble leid inn for å spille for oss på 17. mai utenfor balkongene i borettslaget.

**Husleieøkning**

Styret besluttet at det var behov for husleieøkning på 5% fra 01.01.22 med bakgrunn i indeksjustering, økte utgifter til lån og avgifter, økte priser på strøm og forsikring samt planlagt vedlikehold og utbedringer i borettslaget.

**Styregodtgjørelse**

Styret har foreslått en økning av styregodtgjørelsen med 20 000,- opp fra 120 000,- til 140 000,- i året da denne har stått urørt i lang tid.

Styret minner alle på å følge med på Vibbo-hjemmesiden vår <http://ensjosvingen.no> – De som er registrert på her kan velge å få tilsendt e-post og SMS når det legges ut ny informasjon fra styret.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 540 900.

Andre inntekter på kr 6 500 består av utleie barnevegnbokser. Se note 3 i regnskapet.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 026 646.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 933 753 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

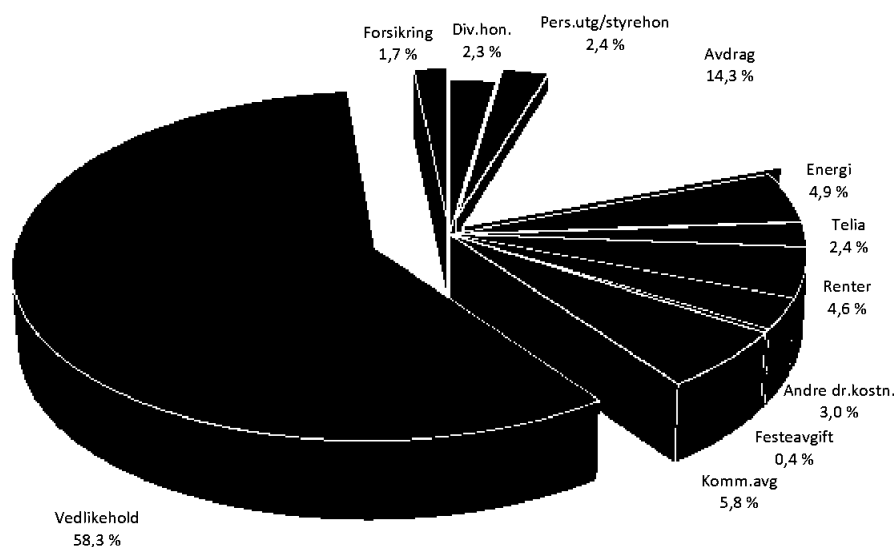
**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 993 545 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000 til generelt vedlikehold som blant annet omfatter maling av oppganger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 57 265. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ensjøsvingen Borettslag.

**Lån**

Ensjøsvingen Borettslag har ett lån i OBOS Boligkreditt AS og ett lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note16 i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2.5 % fra 1.1.2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.1.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ensjøsvingen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

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

Etter vår mening

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

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

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



Uavhengig revisors beretning – Ensjøsvingen Borettslag

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

---

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

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

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

Oslo, 8 mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 154 896, KUNDENR. 55

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>8 307 602</b>	<b>9 171 473</b>	<b>8 307 602</b>	<b>2 993 545</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 933 753	672 924	-3 840 000	1 682 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 32 083	16 042	0	16 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-96 250	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 412 387	-1 456 587	-1 546 000	-1 558 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-5 314 057</b>	<b>-863 871</b>	<b>-5 386 000</b>	<b>140 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 993 545</b>	<b>8 307 602</b>	<b>2 921 602</b>	<b>3 133 545</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 103 045	8 609 194
Kortsiktig gjeld	-109 500	-301 592
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 993 545</b>	<b>8 307 602</b>



## ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 154 896, KUNDENR. 55

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 534 400	4 532 875	4 559 000	4 784 000
Andre inntekter	3	6 500	2 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 540 900</b>	<b>4 534 875</b>	<b>4 559 000</b>	<b>4 784 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-113 150	-107 393	-125 000	-130 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	14	-32 083	-16 042	0	-16 000
Revisjonshonorar	6	-7 465	-6 045	-6 000	-7 000
Andre honorarer		0	-58 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-149 840	-146 185	-150 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-54 290	-16 244	-10 000	-20 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-5 754 702	-1 306 360	-6 435 000	-540 000
Forsikringer		-166 155	-172 598	-179 000	-186 000
Festeavgift		-36 122	-72 244	-100 000	-72 000
Kommunale avgifter	9	-567 815	-554 572	-565 000	-583 000
Energi/fyring		-480 887	-213 137	-197 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 215	-229 133	-234 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-292 921	-271 214	-284 000	-310 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 026 646</b>	<b>-3 307 167</b>	<b>-8 423 000</b>	<b>-2 716 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 485 746</b>	<b>1 227 708</b>	<b>-3 864 000</b>	<b>2 068 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 190	40 906	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-457 197	-595 689	-1 000	-411 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-448 007</b>	<b>-554 783</b>	<b>24 000</b>	<b>-386 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 933 753</b>	<b>672 924</b>	<b>-3 840 000</b>	<b>1 682 000</b>
Udekket tap		-3 933 753	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	672 924		



## ENSJØSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 154 896, KUNDENR. 55

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 888 687	13 888 687
Andre varige driftsmidler	14	48 128	80 211
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 936 815</b>	<b>13 968 898</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		38 278	84 145
Driftskonto OBOS-banken		20 348	487 408
Skattetrekkskonto OBOS-banken		752	3 164
Sparekonto OBOS-banken		3 043 667	8 034 477
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 103 045</b>	<b>8 609 194</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 039 860</b>	<b>22 578 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-9 455 524	-5 521 771
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 446 524</b>	<b>-5 512 771</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 073 884	27 486 271
Borettsinnskudd	17	303 000	303 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 376 884</b>	<b>27 789 271</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		89 437	47 627
Skyldige offentlige avgifter	18	4 750	5 744
Påløpte renter		6 308	8 874
Påløpte avdrag		0	137 263
Annen kortsiktig gjeld	19	9 004	102 083
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 500</b>	<b>301 592</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 039 860</b>	<b>22 578 092</b>
Pantstillelse	20	36 043 000	36 043 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2.3.2022

Styret i Ensjøsvingen Borettslag

Kenneth Rønningen Pedersen /s/    Eli Marie Fuglestein /s/    Marit Aas Græe /s/

Marte Mauseth /s/

Tone Rise /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	4 446 900
Parkering	84 000
Bod	29 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 560 100</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-21 500
Parkering	-4 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 534 400</b>

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

Utleie barnevognbokser	6 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 500</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 035
Påløpte feriepenger	-9 004
Arbeidsgiveravgift	-28 769
Yrkesskadeforsikring	-342
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-113 150</b>

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 465.

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

OBOS Prosjekt AS	-50 562
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-54 290</b>

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

Best Totalentreprenør AS	-50 000
Utskiftning av vinduer og balkongdører, VD Montasje AS	-4 971 302
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 021 302</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-557 654
Drift/vedlikehold VVS	-4 995
Drift/vedlikehold elektro	-25 508
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 199
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 045
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 754 702</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-386 399
Feieavgift	-19 238
Renovasjonsavgift	-162 179
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-567 815</b>

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

Container	-33 545
Driftsmateriell	-3 449
Vaktmestertjenester	-214 629
Renhold ved firmaer	-13 880
Andre fremmede tjenester	-15 513
Trykksaker	-564
Andre kontorkostnader	-3 244
Porto	-2 046
Kontingenter	-2 050
Gaver	-1 010
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-535
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-292 921</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 190
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 190</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-10 257
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-446 940
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-457 197</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1952	3 447 100
Oppskrevet 1972	734 350
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse 1994	9 707 237
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 888 687</b>

Gnr.237/bnr.26

Tomten er festet av Oslo Sporveier i 90 år fra 01.04.1949.

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

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

Tørketrommel

Kostpris 20 625

Avskrevet tidligere -20 624

1

Vaskemaskin

Kostpris 18 750

Avskrevet tidligere -18 749

1

Barnevogngarasje

Tilgang 2020 96 250

Avskrevet tidligere -16 042

Avskrevet i år -32 083

48 125

Lekeapparat

Kostpris 134 132

Avskrevet tidligere -134 131

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****48 128****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-32 083****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1995 -8 740 000

Nedbetalt tidligere 7 369 482

Nedbetalt i år 193 071

-1 177 447

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -13 000 000

Nedbetalt tidligere -13 115 753

Nedbetalt i år 1 219 316

-24 896 437

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-26 073 884****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950 -303 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -303 000****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -752

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 998

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 750****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -9 004

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 004****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 303 000

Pantelån 26 073 884

**TOTALT 26 376 884**

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

Bygninger 13 888 687

**TOTALT 13 888 687**



## Ensjøsvingen borettslag

### Kandidater til valgene på årsmøtet i 2022

#### **STYRET**

Leder (velges for ett år):

\*Kenneth Rønningen Pedersen, 4B (gjenvalg)

Styremedlemmer valgt for to år til 2023:

\*Tone Rise, 6A - ikke på valg

\* En ledig styreplass for ett år: Emilie Hesselberg, 8C (ny)

Styremedlemmer, velges i 2022 for to år:

\*Marte Mauseth, 8A (gjenvalg)

\*Knut Breistein, 8A (ny)

Varamedlemmer, velges for ett år:

\*Sediel Hernandez, 8A (gjenvalg)

\*Bjørnar Berg Rud, 4B (gjenvalg)

\*Sunniva Huglen, 6C (ny)

#### **DELEGAT TIL OBOS' GENERALFORSAMLING**

Delegat: Kenneth Rønningen Pedersen, 4B

Vara: Marte Mauseth, 8A

#### **VALGKOMITE**

Rolf Christian Andersen, 6C

Anne Halvorsen, 6B

Else Marie Helle Hernandez, 8A



## Ensjøsvingen borettslag Forslag fra valgkomiteen til årsmøtet mai 2022

### Kontaktinformasjon for kandidatene

Kenneth Rønningen Pedersen  
Ensjøsvingen 4B, 0661 Oslo  
kenneth@ronningen.no

Tone Rise  
Ensjøsvingen 6A, 0661 Oslo  
tone.rise@gmail.com

Emilie Hesselberg  
Ensjøsvingen 8C, 0661 Oslo  
hesselberg.emilie@gmail.com

Marte Mauseth  
Ensjøsvingen 8A, 0661 Oslo  
marte.mauseth@gmail.com

Knut Breistein  
Ensjøsvingen 8A, 0661 Oslo  
knutbendik@gmail.com

Sediel Hernandez  
Ensjøsvingen 8A, 0661 Oslo  
sedielhernandez76@yahoo.es

Bjørnar Berg Rud  
Ensjøsvingen 4B, 0661 Oslo  
bjornarrud@gmail.com

Sunniva Huglen  
Ensjøsvingen 6 C, 0661 Oslo  
sunniva.huglen@me.com

Anne Halvorsen  
Ensjøsvingen 6B, 0661 Oslo  
anne.halvorsen@osloskolen.no

Else Marie Helle Hernandez  
Ensjøsvingen 8A, 0661 Oslo  
elsemariehelle@yahoo.no

Rolf Andersen  
Ensjøsvingen 6C, 0661 Oslo  
androlf@gmail.com



## Styrets arbeid 2021/2022

### Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 11 styremøter i 2021 og 4 møter frem til generalforsamling i 2022. Styret har behandlet rundt 100 saker i 2021 i tillegg til å behandle alle henvendelser på telefon og mail, samt oppfølging av faste styreoppgaver.

### Overdragelse/fremleie

Det ble i 2021 solgt 4 boliger i borettslaget. Styret har mottatt en søknad om utleie/bruksoverlating.

### Vaktmestertjenester

Bygårdsservice AS utfører vaktmestertjenester i form av løpende vedlikehold i borettslaget. Styret følger opp både rutinemessige oppgaver og annet vedlikehold som dukker opp.

### Uteområder

Borettslagets avtale med gartner Tore Hult er videreført. Hult utfører løpende vedlikehold av uteområdene, og oppgraderinger etter avtale med styret. I 2021 ble det bl.a. fjernet vegetasjon, røtter og ugress, og busker og bed utenfor oppgangene er belagt med bark i forbindelse med gjennomført hagedugnad.

### Sittebenker

Styret har gått til anskaffelse av 3 nye sittebenker og en hammock til utearealene.

### Radon

Strålevernet anbefaler regelmessige målinger av radon i boliger, for å kontrollere at radonnivået ikke overstiger anbefalte grenseverdier.

Styret har levert ut sporfilmer til alle leiligheter i 1. og 2. etasje, og målingene vil avsluttes i Q1 2022. Resultatene vil bli analysert før det evt. gjøres tiltak for å redusere verdiene dersom det er nødvendig.

### Renholder

Styret har engasjert ny renholder, Adelina Shiti, som bor i borettslaget. Hun tar seg av all vask av trappeoppganger og fellesarealer.

### Prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdør

Prosjektet for utskifting av vinduer og balkongdør ble avsluttet, og det ble utført sluttbefaring med leverandøren VD Montasje.

### Porttelefoner

Det ble innhentet flere tilbud på utskifting av de utdaterte porttelefonene i borettslaget, og valget av leverandør falt på Porttelefon Service AS. Alle porttelefonene og ringeklokkene i oppgangene ble skiftet ut. Vi har 5 års garanti på det nye systemet. I forbindelse med dette kuttet vi kostnader for navnelapper til porttelefonene ved inngangspartiene, og store vedlikeholdskostnader på gammelt anlegg.

### Vedlikehold av tak

Det er utført nødvendig vedlikehold av takene. Takplatene på enden av takene trengte vedlikehold, og de er nå festet og forsterket slik at de sitter godt fast. Det er også utbedret en skade i fasaden på blokk 4 som ble forårsaket av at en av disse platene løsnet i sterk vind.



## **Andre forhold**

Det er gjennomført ettårskontroll for våtromsrehabiliteringen.

Alle loftsvinduer er sikret etter montering så at de ikke kan åpnes slik at noen kan falle ut.

Det er inngått avtale med Stil Tekstilservice AS for utplassering av leiematter i alle oppganger, disse skiftes ut i regelmessig intervall.

Overbygg over alle inngangene er rengjort.

Det er utarbeidet et nytt markiseskriv med retningslinjer for anskaffelse av markiser og persienner i borettslaget.

Det er utført årlig kontroll av lekeapparatene i borettslaget.

Det er fjernet et gammelt ødelagt rekkverk utenfor 4A.

Det er utført kontroll av sølvkre i kjelleren i blokk 8 etter rapport om dette. Limfeller er satt ut, og det er ikke oppdaget noe kre-aktivitet i kjelleren der.

Kontainere for opprydding på kjellere og loft ble satt ut i to ganger i løpet av året.

Hasle Brassband ble leid inn for å spille for oss på 17. mai utenfor balkongene i borettslaget.

## **Husleieøkning**

Styret besluttet at det var behov for husleieøkning på 5% fra 01.01.22 med bakgrunn i indeksjustering, økte utgifter til lån og avgifter, økte priser på strøm og forsikring samt planlagt vedlikehold og utbedringer i borettslaget.

## **Styregodtgjørelse**

Styret har foreslått en økning av styregodtgjørelsen med 15.000,- opp fra 120.000,- til 135.000,- i året da denne har stått urørt i lang tid.

Styret minner alle på å følge med på Vibbo-hjemmesiden vår <http://ensjosvingen.no> – De som er registrert på her kan velge å få tilsendt e-post og SMS når det legges ut ny informasjon fra styret.



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ensjosvingen@hotmail.com](mailto:ensjosvingen@hotmail.com)

Hjemmeside: [ensjosvingen.no](http://ensjosvingen.no)

Følg borettslaget på facebook: Ensjøsvingen borettslag

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Parkering

Borettslaget har 20 parkeringsplasser. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Interesserte melder sin interesse for plass til styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler/skilt bestilles ved henvendelse til styret.

### Vaskeri

Fellesvaskeri finnes i alle blokkene.

### Renhold

Renholder i borettslaget er Adelina Shiti.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2215469. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Bredbånd – kabel TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Byttet ut alle vinduer og verandadører  
Nye porttelefoner i alle oppganger.
- 2020 Piperehabilitering, og nye vifter i alle oppganger.
- 2019 Ny bunnledning i nr 8  
Rehabiliterte bunnledninger i nr 4 og 6  
Felles varmtvann  
Rør- og våtromsrehabilitering.
- 2018 Nye ståldører til kjeller og fellesvaskerier.
- 2016 – 2017 Oppgradering av uteareal foran inngangspartiet i nr. 8  
2016 Innstallering av radonbrønn i nr. 4.
- 2013 – 2014 Oppgradering av uteareal foran inngangspartiet i nr. 4 og nr. 6.
- 2013 Maling av samtlige blokker, balkongvedlikehold av enkelte  
5.etasjer, dreneringsarbeid rundt nr.4 og nr.6
- 2011 Renset ventilasjonsanlegg. Bytting av låser i nr. 4 og nr. 8
- 2010 Lekeplass ved Ensjøsvingen nr. 2
- 2009 Nye karnapper i inngangspartier
- 2007 - 2008 Beplantning uteanlegg
- 2005 Maling utvendig vinduer og trappeoppganger  
Alle vinduer malt utvendig. Alle trappeoppganger ble malt og fikk nye farger
- 2003 Nytt avløpsrør i Ensjøsvingen 4
- 2002 Opparbeidet uteanlegg.  
Ny låser og innbruddsikring av utgangs- og kjellerdører.
- 2001 Slukbehandling, høytrykksspyling av soilrør og avgreninger til kjøkken og bad,  
samt behandling av alle sluk.
- 2000 Nye postkasser



- 1994 Borettslaget rehabilitert med nye balkonger  
Montert nye vinduer i leiligheter hvor dette ikke var gjort tidligere.  
Nye vinduer i oppgangene, i kjellere samt med baldakin for inngangspartiene.  
Det er etterisolert i ytterveggene, loft og kjeller samt bekledd ny fasade.  
Det elektriske anlegget er skiftet i leilighetene og fellesanleggene.  
Nye elektriske tavler er montert.  
Lyspunktene i fellesanleggene er strømbesparende.  
Skorsteinene er reparert og skiftet nye pipehatter



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 6.05.22

**Selskapsnummer:** 55 **Selskapsnavn:** Ensjøsvingen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder fungerer som møteleder. Godkjent.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tuva Liøkel og Anne Halvorsen signerer protokollen sammen med møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000. Godkjent.

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring - Tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon**

Styrets forslag til vedtak godkjennes.

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring - Nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett**

Styrets forslag godkjennes.

For

Mot

**Sak 8 Vedtektsendring - Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Parkeringsplasser i borettslaget**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For parkeringsplasser i borettslaget
- Mot parkeringsplasser i borettslaget

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Alternativ 1: Jeg ønsker at vi skal utvide med 2 ekstra parkeringsplasser så raskt som mulig i 2022 og bruke penger fra disponible midler som ikke er tatt med i budsjettet. Dette gjør at årsregnskapet vil gå med underskudd.
- Alternativ 2: Jeg ønsker at vi skal utvide med 2 ekstra parkeringsplasser og sette av midler i budsjettet for 2023 slik at dette tas med i budsjettet og blir utført så raskt som mulig neste år.
- Alternativ 3: Jeg ønsker å beholde uteplassen slik den er i dag.

**Sak 10 Elbil-ladere og infrastruktur**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For elbil-ladere og infrastruktur
- Mot elbil-ladere og infrastruktur

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Alternativ 1: Jeg ønsker at styret fortsetter arbeidet med å kontakte leverandører av elbil-ladere og infrastruktur slik at det blir opp til hver enkelt parkeringsplass om de vil etablere ladepunkt for elbil. Kostnaden på infrastrukturen og tilrettelegging vil dekkes av borettslaget, mens etablering av selve ladepunktet vil falle på den enkelte beboer ved etablering dersom man ønsker dette. Dette er vanlig praksis. Pris for dette vil fremkomme i prosjektet, slik at vi ikke har oversikt over dette på nåværende tidspunkt.
- Alternativ 2: Jeg ønsker at styret følger innsendt forslag og etablerer ladepunkter i henhold til forslaget utenfor nr. 8 og nr. 4.

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 11 Husordensregler - dyrehold**

Styrets innstilling godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Kenneth Rønningen Pedersen

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Knut Breisten  
 Marte Mauseth

**Styremedl.** (1 skal velges)

- Emilie Hesselbeg

**Varamedlem** (3 skal velges)

- Bjørnar Berg Rud  
 Sediel Hernandez  
 Sunniva Huglen

**Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Kenneth Rønningen Pedersen

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Marte Mauseth

**Sak 14 Valgkomite**

**Valgkomite** (3 skal velges)

- Anne Halvorsen  
 Else Marie Helle Hernandez  
 Rolf Christian Andersen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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