



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 031 877	17 844 992
Sum inntekter		19 031 877	17 844 992
Kostnader			
Lønnskostnad		504 078	497 995
Annen driftskostnad		62 105 916	27 909 024
Sum kostnader		62 609 994	28 407 019
Driftsresultat		-43 578 117	-10 562 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 945	6 894
Sum finansinntekter		118 945	6 894
Annen finanskostnad		2 655 703	912 519
Sum finanskostnader		2 655 703	912 519
Netto finans		-2 536 758	-905 625
Ordinært resultat før skattekostnad		-46 114 875	-11 467 652
Ordinært resultat etter skattekostnad		-46 114 875	-11 467 652
Årsresultat		-46 114 875	-11 467 652
Totalresultat		-46 114 875	-11 467 652
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 114 875	-11 467 652
Sum overføringer og disponeringer		-46 114 875	-11 467 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		117 991 056	118 196 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		117 991 057	118 196 786
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		495 000	495 000
Andre fordringer		534 420	
Sum finansielle anleggsmidler		1 029 420	495 000
Sum anleggsmidler		119 020 476	118 691 786
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 667	241 632
Sum fordringer		126 667	241 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 246 975	9 438 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 246 975	9 438 050
Sum omløpsmidler		13 373 642	9 679 682
SUM EIENDELER		132 394 118	128 371 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		49 600	49 600
Sum innskutt egenkapital		49 600	49 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			42 921 169
Udekket tap		3 193 706	
Sum opptjent egenkapital		-3 193 706	42 921 169
Sum egenkapital		-3 144 106	42 970 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 144 305	72 683 348
Øvrig langsiktig gjeld		8 279 415	7 953 388
Sum annen langsiktig gjeld		134 423 720	80 636 736
Sum langsiktig gjeld		134 423 720	80 636 736
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 083 672	4 726 368
Skyldige offentlige avgifter		21 155	21 100
Annen kortsiktig gjeld		9 676	16 495
Sum kortsiktig gjeld		1 114 504	4 763 962
Sum gjeld		135 538 223	85 400 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 394 118	128 371 467



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467731

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 848 616 672
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 031 877	17 844 992
Sum inntekter		19 031 877	17 844 992
Kostnader			
Lønnskostnad		504 078	497 995
Annen driftskostnad		62 105 916	27 909 024
Sum kostnader		62 609 994	28 407 019
Driftsresultat		-43 578 117	-10 562 027
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 945	6 894
Sum finansinntekter		118 945	6 894
Annen finanskostnad		2 655 703	912 519
Sum finanskostnader		2 655 703	912 519
Netto finans		-2 536 758	-905 625
Ordinært resultat før skattekostnad		-46 114 875	-11 467 652
Ordinært resultat etter skattekostnad		-46 114 875	-11 467 652
Årsresultat		-46 114 875	-11 467 652
Totalresultat		-46 114 875	-11 467 652
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 114 875	-11 467 652
Sum overføringer og disponeringer		-46 114 875	-11 467 652



Organisasjonsnr: 848 616 672
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		117 991 056	118 196 785
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		117 991 057	118 196 786
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		495 000	495 000
Andre fordringer		534 420	
Sum finansielle anleggsmidler		1 029 420	495 000
Sum anleggsmidler		119 020 476	118 691 786
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		126 667	241 632
Sum fordringer		126 667	241 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 246 975	9 438 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 246 975	9 438 050
Sum omløpsmidler		13 373 642	9 679 682
SUM EIENDELER		132 394 118	128 371 467

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	49 600	49 600
Sum innskutt egenkapital	49 600	49 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		42 921 169
Udekket tap	3 193 706	
Sum opptjent egenkapital	-3 193 706	42 921 169
Sum egenkapital	-3 144 106	42 970 769
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126 144 305	72 683 348
Øvrig langsiktig gjeld	8 279 415	7 953 388
Sum annen langsiktig gjeld	134 423 720	80 636 736
Sum langsiktig gjeld	134 423 720	80 636 736
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 083 672	4 726 368
Skyldige offentlige avgifter	21 155	21 100
Annen kortsiktig gjeld	9 676	16 495
Sum kortsiktig gjeld	1 114 504	4 763 962
Sum gjeld	135 538 223	85 400 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 394 118	128 371 467



Organisasjonsnr: 848 616 672
ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Ellingsrudåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 396





Velkommen til årsmøte i Ellingsrudåsen Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 18:00 og lukker 12. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/396>

Det holdes også et frivillig møte 8. mai kl. 18:00 , Utsikten selskapslokale ved Rema 1000 Karihaugen .

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 protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om felles innglassing av balkonger
6. Innføre betaling for bruk av gjesteparkering
7. Utvide åpningstider i vaskeriene
8. Forslag fra styret vedrørende endring av vedtektene punkt 5.
9. Forslag fra styret om tillegg i husordensreglene som gjelder mating av fugler
10. Innkommet forslag angående innstallering av varmepumpe
11. Innkommet forslag om Full renovering av bad og wc og Oppgradering av rørene fornying, eller utskifting
12. Innkommet forslag om innføring av OBOS nøkkel på borettslagets oppgangsdører.



13. Innkommet forslag om å endre punkter i Husordensregler / vedtekter
14. Innkommet forslag om honorar til valgkomiteen
15. Styremedlem
16. Varamedlem
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Ellingsrudåsen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

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

Trine Ryberg og Patrick Kristiansen foreslås som protokollvitner.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 0396 Årsrapport.pdf

2. 0355 Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

(Styreleders honorar på kr 190 000,00 pr år ble vedtatt i 2022 og stemmes ikke over)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 220 000,-.

Sak 5

Forslag om felles innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:

Grace Baffoe

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I dagens løsning er balkongen sårbar for innflyt av snø og vann. Dette medfører at rekkverket av metall ruster og det svekker balkongens struktur. Balkonggulvet rammes også av hyppig fukt som følge av eksponering for snø og vann. Bruk av balkongen reduseres i sommerhalvåret hver gang det regner.

I tillegg drypper det ned fra balkonger i etasjene over.

Styrets innstilling

Det å innglasse alle balkonger for alle boenheter er en stor kostnad for borettslaget. Mange beboere har allerede tatt denne kostnaden, og beboere som ikke har innglasset balkongen sin står fritt til å gjøre dette i tråd med retningslinjene.

Tidligere forslag til generalforsamlingen har endt med at innglassing av balkong er beboers ansvar.



a)

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

- For Forslag om felles innglassing av balkonger
- Mot Forslag om felles innglassing av balkonger

b)

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

1. At borettslaget initierer en prosess for gjennomføring av innglassing av balkonger for alle boenheter, slik øvrige borettslag i nærheten har gjort.
2. Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 6

Innføre betaling for bruk av gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det bør innføres betaling for bruk av borettslagets gjesteparkering.

Dette av to grunner:

Borettslaget har de siste årene fått økte utgifter grunnet rehabilitering, nye lån og generell prisstigning i samfunnet. Vi trenger dermed økte inntekter.

Karihaugen borettslag (vårt naboborettslag) tar betalt på sin gjesteparkering. Det kan føre til at gjester dit velger å parkere hos oss når de vet at dette er gratis i inntil tre døgn.

Styrets innstilling

Per dags dato har alle beboere tilgang til gratis 3 dagers parkering og ved spesielle behov, søkes det om forlengelse av gratis gjesteparkering inntil 14 dager. De beboere som forventer å få gjester i mer enn 14 dager, betaler kr 200 for en måned.

Betaling for gjesteparkering erforsøkt å gjennomført tidligere (GF 2018) uten at forslaget fikk gjennomslag.



Styret anser forslaget som et positivt innspill for å styrke borettslagets inntekter.

a)

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

- For Innføre betaling for bruk av gjesteparkering
- Mot Innføre betaling for bruk av gjesteparkering

b)

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

1. Ellingsrudåsen borettslag skal begynne å ta betalt fra gjester for bruk av vår gjesteparkering.

Inntektene skal tilfalle borettslaget, enten helt eller dele med parkeringsselskap som står for betalingsløsning.

Styret skal iverksette dette snarest.

2. Styret får fullmakt til å se på ulike betalingsløsninger og iverksetter dette snarest.

Sak 7

Utvide åpningstider i vaskeriene

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vaskeriene er stengt på søndager- og helligdager. Ofte må man booke lang tid i forveien for å få en brukbar tid (spesielt hvis man er i full jobb).

For å frigjøre mer tider, så bør vaskeriene være tilgjengelige 365 dager i året med de tidsintervaller vi har nå.

Styrets innstilling

Vaskeriene våre får/har fått en betalingsløsning beboere må benytte seg av. Erfaringen fra Karihaugen borettslag som innførte det samme i fjor, viser at det nå har blitt mye lettere å få vasketider på kort tid. Det håper vi også vil være tilfelle på Ellingsrudåsen borettslag.



Styret har forståelse for at man ønsker utvidet tid til å bruke i vaskeriet, men viser til Lov om helligdager og helligdagsfred §3, hvor det blant annet står at det ikke skal være "utilbørlig larm" på helligdager. Lyden fra vaskeriene kan være forstyrrende for beboere 1. etasje.

a)

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

- For Utvide åpningstider i vaskeriene
- Mot Utvide åpningstider i vaskeriene

b)

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

1. Vaskeriene i Ellingsrudåsen borettslag åpner 365 dager i året. Vasketidene forblir uendret.
2. Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 8

Forslag fra styret vedrørende endring av vedtektene punkt 5.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av vedtektene 5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt og 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Vi har ved utarbeidelsen av vedlikeholdsplanen for borettslaget oppdaget at våre vedtekter ikke samsvarer med borettslagsloven på punktet som gjelder hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt, og hva som er andelseiers vedlikeholdsplikt. Det gjelder punktet om utskifting av inngangsdør til leilighetene.

Det er kartlagt at vi har flere leilighetsdører som ikke oppfyller kravet til røyk- og brannmotstand. Dette utgjør en brannbelastning for oppgangene. Det å få skiftet ut disse er derfor et viktig HMS-tiltak for borettslaget.

Borettslagsloven sier følgende om borettslagets vedlikeholdsplikt:

§ 5-12. Vedlikehold o.a. frå andelseigaren

1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.



(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikeholdet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, **men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden**, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

Våre vedtekter sier følgende:

5. 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 ytterdør til boligen, 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. Ved modernisering av bad/wc skal ikke sluket på badet røres. Dette er borettslagets eiendom. Skader på sluk eller avløpsrør blir belastet beboer. Forøvrig skal forskriftene for våtrom følges. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, **utskifting av ytterdør til boligen**, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, golvbelegg, vegg, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar. Hvis det blir påvist jordfeil hos en andelseier, skal denne feilen utbedres omgående av autorisert installatør og tilbakemeldes styret.

Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar en endring slik at det er borettslagets vedlikeholdsplikt å skifte ut inngangsdør til leilighetene.

Endringen blir da følgende i vedtektene:

5. 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 ytterdør til boligen, 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. Ved modernisering



av bad/wc skal ikke sluket på badet røres. Dette er borettslagets eiendom. Skader på sluk eller avløpsrør blir belastet beboer. For øvrig skal forskriftene for våtrom følges. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Hvis det blir påvist jordfeil hos en andelseier, skal denne feilen utbedres omgående av autorisert installatør og tilbakemeldes styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

*(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskifting av tak, **utskifting av ytterdør til boligen**, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

Styret er klar over at mange har skiftet ut utgangsdørene og betalt dette selv da vedtektene sa at dette var andelseiers ansvar. Vi vil komme tilbake til en eventuell kompensasjon for de som allerede har skiftet ut sin utgangsdør og har en dør etter dagens forskrifter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektene på punktet som gjelder borettslagets ansvar for utskifting av utgangsdører til leilighetene.

Sak 9

Forslag fra styret om tillegg i husordensreglene som gjelder mating av fugler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret har fått en del henvendelser om mating av fugler og at man har observert at det tiltrekker både rotter og andre skadedyr. Dette er til sjenanse for naboer da dette tiltrekker fugleflokker som igjen tilgriser verandaer etc.

Borettslaget har i dag en serviceavtale med Pelias AS om skadedyrkontroll. I desember ble det tatt 78 rotter rundt blokkene våre. Det virker derfor mot sin hensikt med en slik avtale om man legger mat til fuglene på bakken, på matbrett, verandaer etc.

Nytt punkt under Alminnelige husordensregler:

· Det er ikke tillatt å mate fugler hverken på bakken, sette opp fuglebrett eller mating på verandaer da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr og er til sjenanse for naboer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar tillegg i husordensreglene som gjelder mating av fugler.

Sak 10

Innkomet forslag angående innstallering av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Birthe Myklatun Jøssang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme forslag om å tillate innstallering av varmepumpe i leilighetene. Dagens varmepumper lager tilnærmet ingen støy, og med riktige innstillinger er det minimalt med lyd naboen vil høre.

Blokkene våre er eldre, oppleves kalde, og det er utfordrende å få varme i leiligheten. I vintermånedene strever jeg med å få 20 grader inne, selv med flere varmeovner. Andre borettslag har mulighet for varmekilder ved f. Eks radiatorovner, eller vannbåren varme. Den muligheten har vi ikke hos oss. Strømprisen er høy, men for min del, er det ikke prisen som gjør at jeg ønsker mulighet til å installere varmepumpe. Det blir rett og slett ikke varmt.

Jeg har utarbeidet forslag til retningslinjer for installasjon, drift og vedlikehold. Retningslinjene er utarbeidet med bakgrunn i anbefalinger fra NOVAP (Norsk varmepumpeforening), og er basert på hva andre borettslag har som sine retningslinjer.

Før innstallering:



- Søknad må sendes styret i god tid, og må godkjennes før installering

- Søknaden skal inneholde:

o Forslag til plassering

o type varmepumpe

o beregnet utvendig lydnivå

o Firma som skal benyttes ved montering

Installasjon:

- Beboer må benytte en F-Gass-godkjent mesterbedrift og en autorisert installatør

- Bedrift må være godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP).

- Før installering må det gjennomføres befarings med bedrift.

- Kjøp og installering må gjennomføres av samme firma for å forenkle prosess ved eventuelle feil.

- Utvendig del monteres lengst vekk fra nabos soverom.

- Rør og kabler gjennom yttervegg tettes på en forsvarlig måte.

Varmepumpen

- Varmepumpen må være tilpasset norske forhold

- Varmepumpen må ha mulighet for nattmodus

Drift:

- Varmepumpen må driftes på ECO-modus for å redusere støy.

- Varmepumpen må settes i nattmodus senest 22.00.

- Beboer er ansvarlig for kondensvann ved å tømme eventuell beholder under, hvis det ikke er avløp på balkong.

Vedlikehold:



- Beboer må vise til signert serviceavtale med bedriften. Serviceavtalen sikrer bedre ytelse, levetid og lavest mulig lydnivå.

- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader

- Beboer er ansvarlig for utbedring av vegg hvis varmpumpen fjernes

Styrets innstilling

Hvordan man oppfatter støy er veldig individuelt, så det at andelseier skriver at dagens varmpumper lager tilnærmet ingen støy er vanskelig å forholde seg til. Støy blir målt i desibel (dB).

Det er store variasjoner fra modell til modell når det kommer til støy, og vanligvis er det en sterk sammenheng mellom prisnivå og støynivå – jo høyere pris, dess lavere støy avgir varmpumpen.

En økning på 3 dB tilsvarer en dobling av lydstyrken, mens en økning på 10 dB tilsvarer en tidobling av lydstyrken. Med andre ord kan nokså små forskjeller i oppgitt lydstyrke for varmpumpen gi store hørbare forskjeller.

En varmpumpe avgir samme støynivå uansett tid på døgnet, og spesielt om natten kan dette være en ulempe for naboene, eller om sommeren da varmpumpen brukes som aircondition og naboene benytter verandaen.

Det vil være vanskelig for styret å kontrollere at man faktisk setter varmpumpen på nattmodus kl. 2200.

Utedelen støyer spesielt når den jobber ekstra hardt for enten å varme opp eller kjøle ned.

Avløp via oppsamlingspanne på verandagulv kan forårsake bygningskader.

Det har vært en del saker mellom naboer om varmpumper. Enkelte saker har måttet avgjøres i Tingretten, dette til tross for at varmpumpene har vært i henhold til forskriftene når det gjelder støy.

Hvis man tillater montering av varmpumper så kan dette dessverre bli en kime til konflikt mellom naboer. Det ønsker styret å unngå.

a)

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

- For Innkommet forslag angående innstallering av varmpumpe
- Mot Innkommet forslag angående innstallering av varmpumpe



b)

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

1. Det tillates installering av varmepumpe med retningslinjer utarbeidet av styret.
2. Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 11

Innkommet forslag om Full renovering av bad og wc og Oppgradering av rørene fornying, eller utskifting

Forslag fremmet av:

Ann Mari Lind

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Byggene våre er svært gamle og det virker som det oppstår en del vannlekkasjer som gjør at vi har veldig dyr forsikring.

Frem til 80-tallet var det vanlig å bruke bly og asbest i skjøtene i muffene. I en rørfornyning kappes muffene, og da kan det frigjøres asbest i leiligheten dersom ikke dette er kartlagt og planlagt på forhånd.

Anleggets alder må ses opp mot valg av metode: Utskiftning av rør og muligheter for fornying av anlegget.

Våre rør er så gammel at de sprekker. Det er dårlig vanntrykk og kan til tider lukte fra sluker og ventiler.

Styrets innstilling

1. Forsikring. Styret jobber kontinuerlig med å redusere kostnader og har gjennomført møte med Protector AS i forbindelse med fornyelse av forsikringen i 2023.

Påstanden om at vi har dyr forsikring stemmer ikke om man sammenligner med andre borettslag som bruker Protector Forsikring. Forsikringen koster kr. 2.100,- pr. andelseier pr. år. I andre borettslag man kan sammenligne seg med, og som har færre skadesaker, betaler man kr. 3.900,- pr. andelseier pr. år.

2. Bly og asbest. Påstanden om at det er benyttet bly og asbest i skjøtene i muffene stemmer ikke. Styret har sjekket dette med rørlegger og det ble faktisk ikke brukt asbest



i det hele tatt i 80-årene. I vårt borettslag er det heller ikke brukt bly, men innstøpt plast som er limt.

3. Lukt fra sluk og ventiler. Det at det kan komme lukt fra sluk har bakgrunn i at det må renses jevnlig. Det er viktig å rense sluket hvis vannet blir stående. Så må man sjekke at klemringen sitter som den skal, ellers vil det komme lukt opp av sluket. Styret planlegger nå rens av alle ventilasjonskanaler. Hvis det lukter fra ventiler på vegg, så vil man da løse dette problemet.

4. Renovering av bad: Det å gjennomføre et våtromsprosjekt er en veldig stor kostnad for borettslaget. Det man først må starte med er et forprosjekt for rør- og våtromsrehabilitering, tilstandsvurdering av uttrekksledninger og kamerainspeksjon av bunnledninger. Dette har en kostnad på kr. 300.000,-. Et forprosjekt er i vedlikeholdsplanen planlagt ca. 2025. Det avhenger av økonomien til borettslaget. Foreløpige prisprognoser viser en kostnad på ca. 350 000kr pr. bad.

Et våtromsprosjekt vil koste ca. 180 000 000 millioner kroner.

Vi har i dag et mer prekært punkt i vedlikeholdsplanen som må gjennomføres innen kort tid. Det gjelder oppgradering av felles elektrisk anlegg. Det vil si å oppgradere hovedfordelinger og underfordelinger på fellesområder med overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Dette er et viktig brannverntiltak. I tillegg er rens av ventilasjonskanaler under planlegging.

a)

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

- For Innkommet forslag om Full renovering av bad og wc og Oppgradering av rørene fornying, eller utskifting
- Mot Innkommet forslag om Full renovering av bad og wc og Oppgradering av rørene fornying, eller utskifting

b)

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

1. Full renovering av bad og wc
2. Oppgradering av rørende fornying, eller utskifting
3. Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.



Sak 12

Innkomet forslag om innføring av OBOS nøkkel på borettslagets oppgangsdører.

Forslag fremmet av:

Simen Wang

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Obos nøkkel er en liten oppgradering av eksisterende dørlåser på oppgangsdører som tillater digitale nøkler i tillegg til fysiske og lar deg åpne ytterdørene/oppgangsdørene på blokkene ved bruk av mobiltelefon.

Mitt forslag er at borettslaget sørger for å installere OBOS-nøkkelen og dekke kostnadene rundt dette på blokkenes oppgangsdører og legge til rette for at den enkelte kan installere OBOS nøkkelen på sin leilighetsdør for egen regning. På denne måten tilrettelegger borettslaget for at de som ønsker en slik smartlås kan kjøpe dette uten at alle beboere blir tvunget til å gjøre det samme dersom man ønsker å prioritere annerledes.

Obos nøkkelen har en rekke fordeler: man har et alternativ til fysiske nøkler om man har glemt nøkkel, man kan dele nøkler med familie uten å være begrenset av antall fysiske nøkler, man kan slippe inn håndverkere/vaktmester uten å måtte dra hjem fra jobb, effektiviserer styrearbeid, det er lettere å ha oversikt over digitale vs. fysiske nøkler i borettslaget, osv.

Monteringskostnaden av den lille oppgraderingen er per i dag støttet økonomisk av OBOS og koster 200,- pr dør som blir oppgradert. Vi har iht styret 39 oppgangsdører som vil gi hele en engangskostnad som på $39 \cdot 200 = 7800$ kroner for installasjonen på oppgangsdørene totalt for hele borettslaget. Det er også en løpende kostnaden iht. OBOS er 17 kr pr bolig pr måned = 204 kroner pr. år.

OBOS nøkkelen gjør borettslaget mer fremtidsrettet og attraktivt samtidig som det ivaretar behovet til de som ikke er data kyndige.

Mer info og forklarende film på OBOS sin nettside:

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

Styrets innstilling

Selv om oppgangsdørene får dette systemet, så kommer ikke håndverkere inn i leiligheten om man selv ikke har et lignende system på sin egen dør. Styret ser derfor



ikke helt at dette vil ha særlig praktisk betydning uten at også andelseier må bekoste et slikt system på sin egen dør. Elektroniske dørlåser koster ca. mellom kr. 3.000 - 4000.

a)

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

- For Innkommet forslag om innføring av OBOS nøkkel på borettslagets oppgangsdører.
- Mot Innkommet forslag om innføring av OBOS nøkkel på borettslagets oppgangsdører.

b)

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

1. Styret skal så raskt det lar seg gjøre bestille OBOS nøkkel til borettslagets 39 ytterdører og gi tilgang til alle dets funksjoner til borettslagets medlemmer. Borettslaget skal i tillegg hente inn tilbud og tilby beboere å installere OBOS nøkkelen på sin private inngangsdør, men kostnadene rundt håndverkere, materiell og installasjon skal da dekkes av den enkelte beboer og ikke borettslaget."

2. Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 13

Innkommet forslag om å endre punkter i Husordensregler / vedtekter

Forslag fremmet av:

Morten Nordengen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslaget innebærer å endre punktene i Husordensreglene\ Vedtektene som sier at det kun tillates at nye kurs(er) skal opprettes/ trekkes i eksisterende røranlegg som ligger i sikringsskapet. Dette foreslås å endres til følgende: Tillate at beboere kan legge opp nødvendige kurser åpent fra inne i leiligheten og helt ut til leilighetens sikringsskap i oppgangen når det ikke er flere tilgjengelige rør å bruke. Dette betyr at kursene installeres for eksempel i taket på kjøkken\gang. Deretter går kursen(e) gjennom vegg som er mellom leilighet og oppgang. Da kommer kursene ut i oppgangen i taket og til slutt ned og inn i sikringsskap. Da vil man se kablene\kabelskinne i oppgangen mellom dør og sikringsskap.



Grunnen til forslaget er at ikke alle leiligheter (blant annet. min) har flere rør\tilstrekkelig med rør i vegg å trekke alle kurser som er nødvendig ved f. eks oppussing av kjøkken. En kurs vil si en kabel og en sikring. Årsaken til at det må trekkes flere kurser i dag enn før er fordi vi har flere hvitevarer som også trekker mer strøm. Da dette krever økt sikkerhet, opprettet myndighetene el-forskrifter (NEK 400 standarden) som gjelder for alle nye installasjoner\oppussing. Da fordeles strømmen som brukes på flere kurser. Dersom flere hvitevarer kobles på en kurs, vil dette mye raskere føre til varmeutvikling som igjen fører til brann dersom sikringen for denne kursen ikke kutter strømmen/slår ut i tide. Når det kobles kun en hvitevare per kurs, minsker brannfaren betraktelig siden det da bare er en hvitevare som har muligheten til å overbelaste kursens maksgrænse for strøm.

Jeg pusset opp mitt kjøkken fra 2022 hvor jeg har ovn, micro med varmluftsfunksjon, platetopp, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. I dette tilfellet betyr det at det er påbudt å installere fem kurser, hvor hver av kursene går til hver sin hvitevare. Med andre ord, er det ikke lov å koble f. eks. platetopp og ovn på samme kurs. I min leilighet eksisterer det kun et rør fra kjøkkenet og til sikringsskap med plass til to kurser. Det vil si at kun to av de fem kursene kan trekkes i eksisterende rør fra kjøkkenet. Det er ikke plass å trekke flere kurser i noen av de andre rørene i nærheten. Disse rørene har allerede kurser til stikkontakter\lys ovs. og derfor er det ikke plass til å trekke enda flere kurser i de. Dette ble verifisert av elektroselskapene som var på befaring hos meg. Elektrikere velger alltid skjult anlegg framfor å legge åpent om mulig. Med dagens borettslag-regler, må jeg da velge to av de fem hvitevarene som skal få strøm. Her er jeg da helt avhengig av å installere de tre resterende kursene åpent. Dette er den eneste lovlige praksisen som gjøres når det ikke er flere tilgjengelige rør å bruke.

Ved å legge kurser åpent som dette, går man gjennom en brancelle i veggen mellom leilighet og oppgangen. Det er mange leiligheter i Norge som ikke har flere tilstrekkelig rør å trekke gjennom, spesielt de eldre. Siden det er så mange boliger, er elektroselskaper i Norge unntatt søknadsplikt til å føre El-kabler gjennom brannskiller og kvalitetssikring av branntetting er ivaretatt gjennom el-forskriften § 35 (Plan- og bygningsetaten).

Når alt rundt oss endrer seg med tiden, må også husordensreglene\vedtektene oppdateres i takt med dette. Om dette ikke endres, kan faktisk ikke kjøkken pusses opp når det ikke er tilgjengelige rør å bruk. Ellers krenkes reglene til borettslaget. Kobles det flere hvitevarer på en kurs (for å få strøm på alle hvitevarene), krenkes forskriftene myndighetene har satt samt at brannfaren øker. Alle kjøkken må på et tidspunkt byttes ut. Lignende tilfeller som dette gjelder nok mange beboere i borettslaget da blokkene ble bygget på samme tid, altså på 70 tallet. Dette punktet i husordensreglene\vedtektene er ikke lenger mulig for alle leiligheter å følge. Vi er helt avhengig av at dette endres. Det må legges til rette sånn at alle beboere får muligheten til å pusse opp sitt kjøkken etter dagens standard samt å opprettholde brannsikkerheten. Dette er noe en forventer å kunne gjøre.

Styrets innstilling



Styret har konferert med en elektroingeniør, som også er engasjert for å prosjektere og utarbeide anbudsbeskrivelser når det gjelder prosjektet "oppgradering av felles sikringssskap".

Han opplyser følgende:

Det er en kjent utfordring at eldre boliger ofte ikke har kapasitet til å møte de nye kravene til utstyr man har i boliger i dag.

I forbindelse med utvidelse av kursopplegg; les flere kurser til leiligheten, vil man også ofte oppleve at hovedsikringen i leiligheten blir for liten.

Da må også hovedsikring og kanskje stigekabel fra hovedfordeling til leilighetsfordeling byttes.

Vi snakker i realiteten om å forsterke kursoppleggene inn til leilighetene.

Det vil si avlaste eksisterende kurser gjennom å supplere med noen nye.

Dette kan gjøres enkelt og behøver nødvendigvis ikke medføre mye åpent anlegg. Da har man ved å legge begrenset antall nye kurser fordelt belastningene bedre.

Styret har nå satt i gang forberedelser til prosjektet som gjelder oppgradering av felles sikringssskap. Dette er et prosjekt som også inkluderer det å vurdere om hver enkelt kan få mer strøm inn til sitt sikringssskap. Styret mener derfor at det ikke er hensiktsmessig å endre Husordensreglene på dette punktet før vi har vært i gjennom dette prosjektet. Etter at prosjektet er gjennomført kan vi vurdere om det er behov for det som andelseier foreslår.

a)

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

- For Innkommet forslag om å endre punkter i Husordensregler / vedtekter
- Mot Innkommet forslag om å endre punkter i Husordensregler / vedtekter

b)

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

1. Tillate å legge opp kurser åpent fra inne i leiligheten og helt ut i oppgang til sikringssskapet når det ikke er flere tilgjengelige rør å bruke. Dette betyr at kursene installeres for eksempel i taket på kjøkken og gang. Deretter går kursen(e) gjennom veggen mellom leilighet og oppgang. Da kommer kursene ut i oppgangen taket og til slutt ned og inn i sikringssskap.

2. Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.



Sak 14

Innkommet forslag om honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Øyvind Holter-Nilsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Valgkomite i Ellingsrudåsen borettslag honoreres med kr. 3.000,- pr medlem for arbeidet som er gjort i 2022 – 2023.

Dette er likt honoraret som har vært vedtatt de to siste årene.

Styrets innstilling

Valgkomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget.

a)

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

- For Innkommet forslag om honorar til valgkomiteen
- Mot Innkommet forslag om honorar til valgkomiteen

b)

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

1. Valgkomite i Ellingsrudåsen borettslag honoreres med kr. 3.000,- pr medlem for arbeidet som er gjort i 2022 – 2023.
2. Forslaget godkjennes.



Sak 15

Styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem for 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Alia Hassan
- Karoline Røkke

Valg av 2 styremedlem for 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Espen Fjeld
- Ingen kandidat funnet Legges frem på GF

Sak 16

Varamedlem

Roller og kandidater

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Øyvind Holter-Nilsen
- 2. Hilde Irene Stensrud
- 3. Odd N Halvorsen
- 4. Birthe Myklatun Jøssang



Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karolina Røkke

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Holter-Nilsen

Sak 18

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite 1-3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 1-3:

- Ingen nye medlemmer til valgkomite funnet Legges frem på GF



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Slåttland Torgersen	Jerikoveien 25 A
Nestleder	Gry Reinsnos	Fratrådt styret
Styremedlem	Aadel Aouragh	Henrik Sørensens Vei 38
Styremedlem	Birthe Myklatun Jøssang	Henrik Sørensens Vei 20
Styremedlem	Karolina Anne M K Røkke	Henrik Sørensens Vei 28
Varamedlem og Fung. styremedlem	Alia Hassan	Henrik Sørensens Vei 28
Varamedlem	Diakå Kader	Henrik Sørensens Vei 43
Varamedlem	Torill Anita Gran Larsen	Furuset Allé 23
Varamedlem	Anne Mari Lind	Henrik Sørensens Vei 32

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Birthe Myklatun Jøssang
Henrik Sørensens Vei 20

Varadelegert
Gry Reinsnos
Fratrådt styret

Valgkomiteen

Jon Hesmyr
Øyvind Holter-Nilsen
Trine Ryberg
Henrik Sørensens Vei 2
Henrik Sørensens Vei 26
Henrik Sørensens Vei 24

Sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

Representant Astrid Slåttland Torgersen
Vararepresentant Karolina Anne M K Røkke

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Ellingsrudåsen Borettslag

Borettslaget består av 496 andelsleiligheter.
Ellingsrudåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848616672, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
107 773 788 855

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1986 er på 85 115 m2.



Ellingsrudåsen Borettslag

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

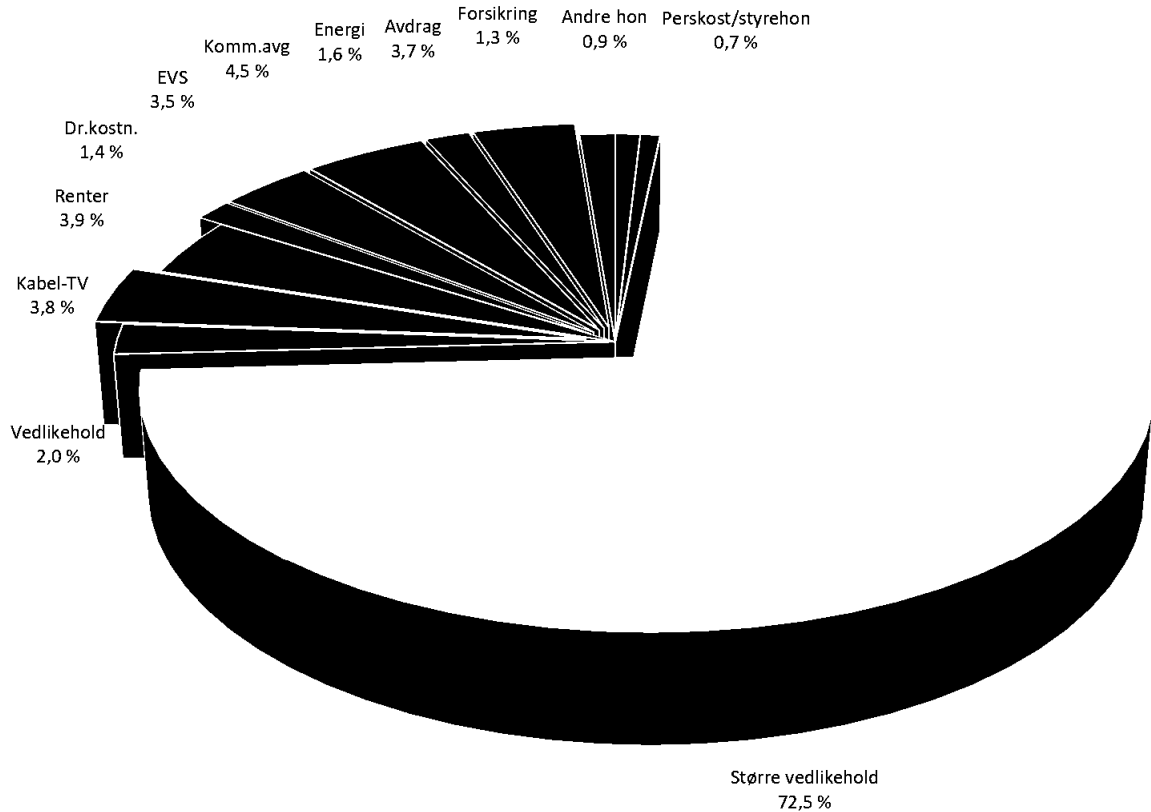
Resultat

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

Disponible midler

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

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.



Ellingsrudåsen Borettslag

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudåsen Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret vil øke med 4 % fra 1.1.2023.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL

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



Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0590 Årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 915 719	3 493 969	4 915 719	12 259 138
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-46 114 875	-11 467 652	-55 264 200	3 109 800
Tillegg for nye langsiktige lån	18 56 000 000	15 500 000	56 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 539 043	-2 610 598	-2 773 000	-2 330 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 664	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	7 343 419	1 421 750	-2 037 200	779 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 259 138	4 915 720	2 878 519	13 038 938
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	13 373 642	9 679 682		
Kortsiktig gjeld	-1 114 504	-4 763 962		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 259 138	4 915 720		



Ellingsrudåsen Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 839 857	17 735 997	18 966 000	21 497 000
Andre inntekter	3	192 020	108 995	120 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 031 877	17 844 992	19 086 000	21 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-148 078	-138 995	-125 000	-145 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-410 000
Revisjonshonorar	6	-21 875	-17 500	-17 000	-22 000
Andre honorarer		-6 000	-9 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-385 025	-375 635	-385 000	-398 000
Konsulenthonorar	7	-60 260	-543 659	-535 000	-500 000
Kontingenter		-99 200	-99 200	-99 200	-99 200
Drift og vedlikehold	8	-50 584 297	-16 341 885	-59 116 000	-3 555 000
Forsikringer		-873 720	-816 935	-850 000	-1 042 000
Kommunale avgifter	9	-3 069 061	-2 940 926	-3 019 000	-3 668 000
Kostnader EVS	24	-2 356 340	-2 235 282	-2 348 000	-2 630 000
Energi		-1 101 748	-929 288	-950 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 604 300	-2 604 300	-2 604 000	-2 604 000
Andre driftskostnader	10	-950 092	-1 004 415	-1 111 000	-1 035 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-62 609 994	-28 407 019	-71 518 200	-17 267 200
DRIFTSRESULTAT		-43 578 117	-10 562 027	-52 432 200	4 379 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	118 945	6 894	25 000	0
Finanskostnader	12	-2 655 703	-912 519	-2 857 000	-1 270 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 536 758	-905 625	-2 832 000	-1 270 000
ÅRSRESULTAT		-46 114 875	-11 467 652	-55 264 200	3 109 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-42 921 169	-11 467 652		
Udekket tap		-3 193 706	0		



Ellingsrudåsen Borettslag

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 944 499	114 944 499
Tomt		2 724 298	2 724 298
Andel vaktmestersentralen	24	322 259	527 988
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Aksjer og andeler	15	495 000	495 000
Miljøbankkonto, øremerket		534 420	0
SUM ANLEGGSMIDLER		119 020 476	118 691 786
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	126 667	241 632
Driftskonto OBOS-banken		3 981 258	886 875
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 351	14 560
Sparekonto OBOS-banken		9 251 366	8 536 614
SUM OMLØPSMIDLER		13 373 642	9 679 682
SUM EIENDELER		132 394 118	128 371 467
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 496 * 100		49 600	49 600
Opptjent egenkapital		0	42 921 169
Udekket tap	17	-3 193 706	0
SUM EGENKAPITAL		-3 144 106	42 970 769
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	126 144 305	72 683 348
Borettsinnskudd	19	7 098 400	7 098 400
Annen langsiktig gjeld	20	858 756	327 000
Andel vaktmestersentralen	24	322 259	527 988
SUM LANGSIKTIG GJELD		134 423 720	80 636 736
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 083 672	4 726 368
Skyldige offentlige avgifter	21	21 155	21 100
Annen kortsiktig gjeld	22	9 676	16 495
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 114 504	4 763 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 394 118	128 371 467
Pantstillelse	23	146 582 400	146 582 400
Garantiansvar	24	728 270	1 193 193

Vedlegg 1

31 av 75

O396 Årsrapport.pdf



Ellingsrudåsen Borettslag

Oslo, 14. mars 2023

Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Astrid Slåttland Torgersen /s/ Karolina Anne M K Røkke /s/

Aadel Aouragh /s/ Birthe Myklatun Jøssang /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 125 656
Rehab garasje	833 280
Trappevask	595 200
Forretningslokale	293 532
Parkering	80 400
Bereder	12 425
Garasje	8 232
Ladeplass	6 256
Utskifting dør/vindu	5 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 960 741

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-80 400
Forretningslokale	-40 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 839 857

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading av kjøretøy	33 480
Nettinnbetalinger	102 320
Nøkler	4 840
Utleie	51 380
SUM ANDRE INNTEKTER	192 020

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 688
Overtid	-44 772
Påløpte feriepenger	-8 220
Arbeidsgiveravgift	-78 443
Yrkesskadeforsikring	-1 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-148 078

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 2021/2022, og er på kr 350 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS	-32 010
OPAK AS	-26 000
SUM KONSULENTHONORAR	-60 260

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OPAK AS	-1 239 297
Hovedentreprenør Oslo Murmesterbedrift AS	-48 569 024
Offentlige tilskudd (Oslo kommune ENØK)	609 121
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-49 199 200
Drift/vedlikehold bygninger	-117 512
Drift/vedlikehold VVS	-98 803
Drift/vedlikehold elektro	-141 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 197
Drift/vedlikehold heisanlegg	-321 023
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 049
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-141 280
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 171
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-232 044
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 509
Egenandel forsikring	-125 000
Kostnader dugnader	-15 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 584 297

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 919 546
Renovasjonsavgift	-1 149 515
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 069 061



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-89 675
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 500
Telefon-/kontormaskiner	-5 938
Driftsmateriell	-5 124
Renhold ved firmaer	-738 281
Andre fremmede tjenester	-7 210
Trykksaker	-37 289
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 205
Andre kontorkostnader	-4 605
Telefon, annet	-4 774
Porto	-5 180
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 088
Velferdskostnader	-6 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-950 092

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 708
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108 295
Andre renteinntekter	942
SUM FINANSINTEKTER	118 945

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-69 490
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 200 988
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-62 071
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 242 451
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-80 703
SUM FINANSKOSTNADER	-2 655 703

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.773, 788 & 885

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



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Miljøskap		
Tilgang 2014	371 200	
Avskrevet tidligere	-371 199	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Ellingsrudåsen kabelnett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 100 Pålydende: 450 Balanseført verdi: 495 000

Den samlede aksjekapital i Ellingsrudåsen kabelnett AS er på kr 1 125 000

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskuttet styrelederhonorar		126 667
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		126 667

NOTE: 17

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.



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021 -12 000 000

Økning i år -56 000 000

Nedbetalt i år 0

-68 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021 -3 500 000

Nedbetalt tidligere 50 549

Nedbetalt i år 140 808

-3 308 643

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 315 135

Nedbetalt i år 175 552

-2 509 313

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 1 966 117

Nedbetalt i år 245 382

-2 788 501

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017 -55 920 000

Nedbetalt tidligere 4 404 851

Nedbetalt i år 1 977 301

-49 537 848

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-126 144 305



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/11-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2026	
4003		1 750
1004, 1010, 1015, 1016, 1021, 2006		1 850
2012, 2015, 2018, 3001, 3006, 3007		1 850
3013, 3015, 4009, 4021, 5003, 5009		1 850
6004, 6009, 6010		1 850
1002, 1014, 1017, 2014, 2017, 3002		1 900
3008, 3014, 4001, 4012, 5007, 5012		1 900
5018, 5019, 6018, 6019, 7003, 7006		1 900
7021, 8006, 8009, 8010, 8012, 8022		1 900
9009, 9018, 9021, 9024		1 900
4011, 4023, 5008, 5023, 6020, 7002		1 950
7005, 7011, 7020, 8005, 9014		1 950
1001, 1003, 1006, 1007, 1009, 1012		2 000
1013, 1018, 1019, 1022, 1024, 2001		2 000
2003, 2004, 2007, 2009, 2010, 2013		2 000
2016, 2019, 2021, 2022, 2024, 3003		2 000
3004, 3009, 3010, 3012, 3016, 3018		2 000
3019, 3021, 3022, 3024, 4004, 4010		2 000
4015, 4016, 4022, 5004, 5010, 5015		2 000
5016, 5021, 5022, 6003, 6015, 6016, 6021, 6022		2 000
1005, 1008, 1011, 1020, 1023, 2002		2 050
2005, 2008, 2011, 2020, 2023, 3005		2 050
3011, 3017, 3020, 3023, 4006, 4007		2 050
4013, 4018, 4019, 4024, 5001, 5006		2 050
5013, 5024, 6001, 6006, 6007, 6012		2 050
6013, 6024, 7001, 7004, 7007, 7009		2 050
7010, 7012, 7013, 7015, 7016, 7018		2 050
7019, 7022, 7024, 8001, 8003, 8004		2 050
8007, 8013, 8015, 8016, 8018, 8019		2 050
8021, 8024, 9001, 9003, 9004, 9006		2 050



Ellingsrudåsen Borettslag

9007, 9010, 9012, 9013, 9015, 9016, 9019, 9022	2 050
4002, 4005, 4008, 4014, 4017, 4020	2 100
5002, 5005, 5011, 5014, 5017, 5020	2 100
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	2 100
6023, 7008, 7014, 7017, 7023, 8002	2 100
8008, 8011, 8014, 8017, 8020, 8023	2 100
9002, 9005, 9008, 9011, 9017, 9020, 9023	2 100
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	2 500
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036	2 500
1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042	2 500
1043, 1044, 1045, 1046, 1083, 1084	2 500
1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090	2 500
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096	2 500
1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102	2 500
1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108	2 500
2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030	2 500
2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036	2 500
2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042	2 500
2043, 2044, 2045, 2046, 2083, 2084	2 500
2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090	2 500
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096	2 500
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	2 500
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108	2 500
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	2 500
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036	2 500
3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042	2 500
3043, 3044, 3045, 3046, 3083, 3084	2 500
3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090	2 500
3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096	2 500
3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108	2 500
1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052	2 700
1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058	2 700
1059, 1060, 1061, 1062, 1071, 1072	2 700
1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078	2 700
1079, 1080, 1081, 1082, 2047, 2048	2 700
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	2 700
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	2 700
2061, 2062, 2071, 2072, 2073, 2074	2 700
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	2 700
2081, 2082, 3047, 3048, 3049, 3050	2 700
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	2 700
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	2 700
3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	2 700
3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082	2 700
4047, 4048, 4049, 4050, 4051, 4052	2 700
4053, 4054, 4055, 4056, 4057, 4058	2 700
4059, 4060, 4061, 4062, 4071, 4072	2 700



Ellingsrudåsen Borettslag

4073, 4074, 4075, 4076, 4077, 4078	2 700
4079, 4080, 4081, 4082	2 700
2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068	3 350
2069, 2070, 3063, 3064, 3065, 3066	3 350
3067, 3068, 3069, 3070	3 350
1064, 1065, 1068, 1069	3 500
1063, 1066, 1067, 1070	3 600

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-2 000
Depositum parkeringsplasser	-8 000
Andre innskudd	-317 000
Avsetning bomiljøtilskudd	-531 756
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-858 756

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 351
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 804
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 155

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 220
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	-1 456
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 676



Ellingsrudåsen Borettslag

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 098 400
Pantelån	126 144 305
TOTALT	133 242 705

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 44,25 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen, og utgjør kr 728 270.

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

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



Styrets beretning

Møter

I perioden er det avholdt 18 styremøter i tillegg til møter med varamedlemmer og leverandører. Det er gjennomført befaringer med bakgrunn i HMS, utarbeidelse av vedlikeholdsplan, kontroll av ventilasjonen og rehabilitering av høyblokkene. Det har vært gjennomført 22 byggemøter. Se punktet om rehabilitering av høyblokkene. Styret har behandlet over 170 saker på styremøtene.

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

Prosjekter

Rehabilitering av HSV 5, 7, 9 og 11

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

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

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

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

Selv med utfordringer ble prosjektet tilnærmet ferdig innenfor tidsrammen vi gikk ut med før prosjektet startet. Siste regning er ikke betalt enda, men regnskapet til nå viser at vi økonomisk holder oss godt innenfor lånerammen på 68 millioner.

Renholdsfirma

Januar 2022 startet vi omfattende anbudsrunder for å få et nytt renholdsfirma i borettslaget. Etter en befaring med ca. 35 renholdsfirma, fikk vi i etterkant 19 anbud. I samarbeid med Karihaugen borettslag brukte vi mye tid på å lese gjennom, samt ringe referanser. Til slutt stod vi igjen med to ulike firma, hvor vi hadde et intervju med daglig leder.



1.07.22 startet Service4You med renholdsansvaret i borettslaget. Dessverre opplevde vi i høst mange klager på firmaet. Etter samtaler og møter med daglig leder, ser vi nå et firma som tar ansvar for å rette opp førsteinntrykket. De har gjennomført endring i bemanning og ytterligere opplæring av personalet. Etter siste møtet i november er det kun mottatt noen få klager, og styret ser selv en forbedring i renholdet. Vi oppfordrer beboere til å ta kontakt på e-post hvis renholdet ikke står til forventningene.

Vaskeri

Styret viser til vedtaket fra årets generalforsamling, hvor det også fikk flertall:

“Jeg foreslår at de som bruker fellesvaskeriene selv betaler drift, inkludert strøm og vedlikehold, via et valgt betalingssystem som er egnet for vårt borettslag. Styret får i oppdrag å utrede og i igangsette dette så snart som mulig”.

Med dette som utgangspunkt har styret brukt perioden fra generalforsamlingen i vår fram til nå for å se på mulige løsninger med betalingssystem for vaskeriene våre. Det har i høst vært flere diskusjoner på Vibbo, da styret bestemte seg for å stenge tørkerommene med bakgrunn i de høye strømprisene. Dette så vi i etterkant var en forhastet beslutning, og beklager igjen ulempene dette medførte. Vi opprettholder tørkerommene slik de er i dag, fram til en betalingsløsning er på plass. Diskusjonen på Vibbo kretset også rundt at en betalingsløsning i vaskeriene kun var rettet mot vaskemaskinene. Styret ser på en løsning som omfatter både vaske- og tørkemaskiner, tørkerom og tørkeskap, da vedtaket fra generalforsamlingen viser til fellesvaskeriene i sin helhet, og ikke deler av dem.

Styret har valgt å gå for en løsning kalt Nayax touch, hvor man betaler med vanlig bankkort. Prisen vil være per. maskin, både vask og tørk, samt betaling for tørkerom og tørkeskap. Målet er at betaling for bruk skal dekke kostnadene vi i dag har med vaskeriet, slik at vi følger ønsket i vedtaket.

Med bakgrunn i overnevnte informasjon, og fordi en omlegging tar litt tid, tar styret utgangspunkt i oppstart av betaling våren 2023. Det er litt avhengig av når firmaet kan få montert og satt i gang. Styret vil komme tilbake med informasjon om oppstart.

Vedlikeholdsplan

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

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

Her er noen utdrag fra vedlikeholdsplanen:

Ytterdører: Dører av aluminium og isolerglass fra rehabilitering i 1996.

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



Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

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

Bunnledninger av støpejern er synlig i kum i kjeller.

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

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

Hovedsikringsstavler

Hovedtavler er fra byggeåret. Tavlene har mangelfull avdekking og det er forbundet med stor risiko å utføre arbeid på anlegget. Tavlene er utidsmessige og bør byttes. Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Eldre belysningsarmaturer bør byttes ut med LED-armaturer. Kostnad ca. kr. 8 mill.

Personheiser: Heisene ble skiftet ut i år 2000.

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

Tilstandsvurdering av heiser ca. kr. 75.000,-.

System for avfall og gjenvinning

Avfallssjakter er fortsatt i bruk. Dette er en utidsmessig løsning og er i svært liten grad i bruk ellers i Oslo. Etablering av nytt system for sortering av avfall må etableres.

Kostnad ca. 1. mill. Kroner.

Leilighetsdører og branndører

Leilighetsdører med brannmotstand B30 i befarte oppganger, men det ble opplyst om at det finnes eldre dører i bygningsmassen som trolig ikke oppfyller kravet til røyk- og brannmotstand. Opprinnelige ståldører antas å ha svekket røyktetthet – rutine for kontroll av lukkemekanisme må etableres.

Kartleggingen viser at det er 48 leilighetsdører, som ikke tilfredsstillers dagens brannkrav. Kostnad ca. Kr. 950.000,-.

EKN – Ellingsrudåsen Kabelnett

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt å utrede muligheten for å inngå avtale med ny tv-leverandør, etter å ha sett på hvordan EKN kan avvikles eller kjøpes ut. Det ble påpekt at man ønsket et løsning hvor man hadde strømme-TV.

Vedtaket var at styret skulle utrede muligheten, men ikke igangsette. Med bakgrunn i at borettslag eier en stor andel i EKN, sammen med Karihaugen og Karilia borettslag, er det med på å gjøre denne saken kompleks og omfattende.

Styret har jobbet med denne saken siden generalforsamlingen, og vi måtte til slutt ta kontakt med OBOS Juridiske avdeling for assistanse.



Ellingsrudåsen Borettslag

Styret har gjennomført møte med de to andre borettslagene for å forsøke å avklare hva de tenker om fremtiden til EKN. Vi ble enige om at de skulle ta dette opp i sitt styre, og så komme tilbake til oss. Vi har ikke hørt noe fra de to andre borettslagene inntil nå.

Det har tidligere ikke vært lagret avtaler etc i noe fysisk arkiv hos EKN, så det har derfor vært en utfordring å få oversikt over hva som ble avtalt da selskapet ble stiftet.

Til informasjon så har EKN avtale med OpenNet når det gjelder levering av internett til både beboere og når det gjelder drift av TV-kanalene som man i dag har.

EKN har avtale med HFC Norway AS om levering av TV- kanalene. HFC Norway AS kan også levere IPTV hvor man da bruker internettforbindelsen for live stream TV-programmer. Styret har stilt spørsmål til EKN om de har vurdert dette og sett på kostnader og de tekniske mulighetene. Svaret var da at det ikke hadde vært stemning for en slik tjeneste.

Det som flere allerede har gjort i borettslaget er å inngå avtale med andre leverandører av TV-kanaler (eks. RiksTV etc), fordi man ønsker strømme-TV. Dette betyr at noen i dag betaler både for TV-kanaler fra EKN som de da ikke benytter seg av, og i tillegg betaler for et abonnement hvor man får strømme-TV.

Vi har også presisert overfor EKN at Ellingsrudåsen borettslag ikke har noe selvstendig mål om å avvike EKN, men at styret jobber med å imøtekomme forslaget som ble fremlagt for generalforsamlingen i 2022 hvor det kom klart frem at man ønsket mulighet for strømme-tjenester.

Styret har imidlertid sendt inn et forslag til generalforsamlingen i EKN om at det skal utredes kostnader og muligheter for strømme-TV gjennom HCF Norway AS og andre tilbydere.

Med bakgrunn i ovennevnte så er det ikke mulig styret å få lagt frem et forslag for årets generalforsamling i vårt borettslag da en del fortsatt er uavklart, men vi jobber aktivt videre med denne saken.

Solway

Styreleder var på høstseminar hos OBOS hvor bl.a. firmaet Solway hadde stand. Dette firmaet er et samarbeid mellom OBOS og Hafslund AS. De leverer solcelleanlegg til borettslag. OBOS og Hafslund etablerte selskapet for å dekke forespørselen og behovet for å skalere sol i boligselskap. I etterkant av høstseminaret har Solway tatt kontakt med styret.

Solway tilbyr borettslag både eie og leie av et eventuelt anlegg. Borettslaget kan søke om å få støtte (35%) til rådgivning fra Oslo kommune.

I løpet av 2023 det komme et nytt regelverk for deling av fellesprodusert strøm. I praksis vil det bety at overskudsstrøm fra felles anlegg avregnes mot privat strømforbruk hos enkelte beboere som tilhører samme gårds- og bruksnummer. Som resultat får beboere lavere strømgjeld fra sin strømlleverandør. Dette skjer «virtuelt» i systemet hos nettselskapet som avregner produksjon og forbruk.



Det er spesielt garasjetak, som er på mange kvadratmeter, som egner seg til montering av solceller. I Henrik Sørensens vei 3 så har man estimert en strømproduksjon på 248 800 kWh pr år.

Dette er en sak som vi kommer til å jobbe med fremover. Dette vil være et viktig ledd i å redusere kostnader for bruk av strøm i fellesarealer og for andelseiere. Når vi kommer så langt så vil dette være en sak som vil bli lagt frem for general-forsamlingen.

Øvrig arbeid

- Ordningen med å ha komprimatorbil på våren og høsten ble videreført i 2022. Det settes opp skriv i våre oppganger og på VIBBO når komprimatorbilen kommer.
- Velferdsrommet i Henrik Sørensens vei 41 er igjen åpen for utleie etter pandemien.
- Styret har fortsatt arbeidet med å bli mer digitale og mer tilgjengelige, ved å bygge ut og forbedre tilgjengeligheten til VIBBO.

De har funksjoner som er både uformelle og formelle, og er gode informasjonskanaler for andelseiere og beboere. Vi opplever at stadig flere engasjerer seg.

Dette arbeidet vil fortsette i 2023.

- Gjennom 2022 har styret mottatt mange telefoner, eposter og meldinger på VIBBO. Bare VIBBO-meldinger utgjorde mer enn 200 meldinger, vi har i tillegg fått flere hundre e-poster i tillegg til telefoner, oppmøte på beboertimer mm. Styret jobber med å være tilgjengelig i flere kanaler, og håper det gjør at antall henvendelser øker og kontakten mellom beboere og styret styrkes.
- Generell daglig drift av borettslaget, som oppfølging beboerhenvendelser, dyrehold, fakturering, inn og utflyttinger, kontakt med naboborettslag og sameier for å nevne noe.
- Utleie av parkeringsplasser

Det ble inngått avtale med Hyre om bildelingstjeneste.

Styret ser på dette som en fordel både når det gjelder beboere og et lite tilskudd til borettslagets økonomi, da vi har leid ut 6 plasser.

- Tilfluktsrom

Vi har inngått avtale med et firma som heter Norfo om å vedlikeholde tilfluktsrommene våre. Det er mye som har blitt installert til nå, og vi regner med at dette blir ferdigstilt utgangen av 2023. Kostnaden for dette utgjør 2 millioner kroner. Vi er pålagt å ha tilfluktsrom som er etter dagens forskrifter.



- Generelt om parkering

Parkeringsreglene ser ut til å fungere bra, og det ble ikke notert noen særlige problemer med driften av parkeringsplasser. Rehabilitering av høyblokkene HSV5-7-9-11 er ferdigstilt, og det er igjen mulig å stanse foran oppganger, samt en stor del av parkeringsplassen HSV2-26 er gjenåpnet for beboere. Styret minner om at stans fortsatt er maks 20 minutter, og bilen må ha tilsyn.

- Elaway

Ladeanlegg ble ferdigmontert i september 2022 og det er 77 andelseiere som benytter seg av elbillading per dags dato. Mer informasjon, samt drift, service og vedlikehold bestilles direkte hos Elaway: <https://consumer.elaway.io/charging-site/281>.

- Brannrunde

Vaktmestere har hatt brannrundekontroll i uke 3-4. Rapporten viser at det var 67 leiligheter som det ikke var mulig å utføre kontroll i (i 2022 var det 77 leiligheter). Samtlige kontaktes i etterkant og det avtales nye tidspunkter for besøk. Brannrunde må utføres i ALLE leiligheter og det at noen av beboere unnlater kontrollen pådrar felleskapet ekstra kostnader. Ekstra kostnader vedr. overtidsbetaling/ ekstraarbeid for vaktmester og OBOS sin bistand vil belastes direkte til andelseier i form av en faktura. Videre viser rapporten at det ble skiftet i alt fire stoppekraner, og tre leiligheter hadde ulovlig tilkobling mellom kjøkkenvifte til avtrekksvifte.

- Dyrkekasser/ parsellhage

Dyrkekasser er et sosialt miljøprosjekt som ble satt i gang i 2020 og ble godt tatt imot av beboere. Siden har det vært mindre og mindre interesse for dyrking. Denne sesongen kommer vi til å tilby lavere leiepris, og en av oss i styret vil fungere som kontaktperson og administrator for en VIBBO-gruppe vi kommer til å opprette for å forbedre kommunikasjon.

Vi satser på at det vil bli flere som ønsker å benytte seg av våre 24 dyrkekasser. Ikke bare for dyrking, men for integrering med naboer med samme interesse.

- Sykkelboder

Det er planlagt opprydding av fellesområder og bortkjøring av sykler som savner sin eier. De fleste brukte eller ødelagte sykler vil bli tatt imot av en attføringsbedrift (som trener og hjelper mennesker slik at de kan komme tilbake til arbeidslivet) som reparerer og pusser opp gamle sykler.



Øvrig informasjon

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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, samt kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Styret oppfordrer beboere til å gjøre seg kjent med stoppekranen i egen leilighet, og eventuelt lukke denne hvis man skal være lenge borte fra leiligheten. I tillegg ber vi alle være forsiktige med bruk av levende lys, og ikke lage mat uten tilsyn.

Garantert betaling av felleskostnader.

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

Vaktmestersentralen

Sameiet Ellingsrudåsen vaktmestersentral skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Kontaktinfo til vaktmesterne ligger som eget tema i VIBBO.

I tillegg til de vanlige vaktmestertjenestene, har våre vaktmestere hatt reparasjoner og vedlikehold av vaskemaskiner, sentrifuger, takvifter, traktorer etc. Arbeidet som vaktmestersentralen gjør med reparasjoner og vedlikehold gjør at kostnader for innkjøp av nytt utstyr blir lavere.



Ellingsrudåsen Borettslag

Våre vaktmestere har også årlig en runde for å sjekke røykvarslere, brannslukningsapparater, utette kraner, ulovlig tilkoblede avtrekkshetter over komfyr og annet som styret bør være informert om.

Våre vaktmestere bistår med sjekk av varmtvannsberedere etter forespørsel, da disse kan være av gammel årgang, dvs. 10 år eller eldre. Vaktmestersentralen skal først og fremst utføre arbeid som vedrører borettslagets og våre fellesområder. De har ingen plikt i å utføre arbeid inne hos den enkelte beboer av privat karakter. Våre vaktmestere har ikke vaktordning på annet enn ved snømåking. Trenger beboere vaktmester, utover ordinær arbeidstid til saker som kan vente til neste arbeidsdag, må beboere bekoste dette selv.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Borettslaget har avtale med Norges Energi om levering av strøm til våre fellesanlegg. Styret søker hele tiden å ha den mest gunstige strømvartalen for borettslaget.

Styret

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

Beboere er velkomne fra kl. 18:00-19:00, hvis de har spørsmål til styret. En god del beboere har benyttet seg av dette tilbudet i 2022.

Styret er tilgjengelig på:

epost ellingsrudasen@styrerommet.no.

VIBBOs meldingsfunksjon

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

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



VIBBO

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Plan for vedlikehold og oppgraderinger i EBRL for perioden 2023 – 2028

Rens av ventilasjonssystemet etter ønske fra flere beboere.

Dette er et viktig HMS-tiltak for borettslaget, særlig med tanke på det brannforebyggende arbeidet.

Styrets vurdering:

Dette er viktig å prioritere raskt.

Det er gjennomført kontroller av ventilasjonen og anbudsinnhenting er startet høsten 2022. Dette er et viktig HMS-tiltak og det ligger derfor til styrets mandat. Disse arbeidene vil etter planen starte etter påske 2023.

Renovasjonsløsning

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

Utskifting av alle hovedtavler i borettslaget.

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

Styrets vurdering:

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

- Planlegging og innhenting av priser og prosjektering starter i 2023.
- Så snart priser og prosjektering er klart vurderes det om det er behov for låneopptak eller om det kan tas over ordinært budsjett.

Det vises for øvrig til avsnitt om vedlikeholdsplanen.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1465950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Rehabilitering høyblokker	Utskifting av tegl, vindu og balkongdør. Byttet viftemotor i alle blokker for ventilasjon. Omtrekking av tak HS-11
2020 - 2021	Infrastruktur til lading av el-bil	Installering av infrastruktur for lading av el-bil.
2017 - 2018	Rehabilitering av 7 punkthus	Skiftet vinduer, etterisolert fasader, ny teglstein, etterisolert tak. Nye takluker for brannsikring i hele borettslaget, med unntak av høyblokkene.
2009	Rehabilitering av garasjeanleggene	
2006 - 2006	Elektrisk kontroll	Gjennomført elektrisk kontroll i alle leiligheter. Foretatt el.kontroll av fellesanlegg, samt foretatt termografering av alle hovedtavler.
2005 - 2005	Avløpsledninger	-Avsluttet rør rehabiliteringen. -Gjennomført maling av oppgangene i HSV 2-26, 15-35, 36-42, 28-32 og 37-43.
2001 - 2002	Optima - Rehabilia	-Optima -Rehabilitering av avløpsledninger - Rehabilia. -Utskifting av utelys. -Vedlikehold og etterisolering gulv i 1. etg. Punkthusene
2000 - 2000	Utskifting av heiser	-Avsluttet arbeidet med videoovervåking av garasjeplan -Utskifting av alle heiser utført.
1998 - 1998	Tak inngangspartier - garasje	-Utført montering av nye tak i inngangspartiene i HSV 5-7-9-11. -Nytt takbelegg på garasjehuset i HSV 3, og fasader, gjelder alle hus utenom punkthusene. Samlet rehabiliteringskostnader (inkludert vinduer og balkonger) kr 67 663 722,52.
1995 - 1995	Brannvarslingsanlegg	-Montert brannvarslingsanlegg i høyblokkene i stedet for rømningsluker i gulvene



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

ÅRSRAPPORT FOR 2022 SAMEIET ELLINGSRUDÅSEN VAKTEMESTERSENTRAL KUN TIL ORIENTERING

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Christian Bromseth	Harald Sohlbergs vei 28
Styremedlem	Tom Nicolaysen	Ludvig Karstens vei 12
Styremedlem	Astrid Slåttland Torgersen	Jerikoveien 25 A
Varamedlem	Øivind Holmen	Harald Sohlbergs vei 30
Varamedlem	Karolina Anne M K Røkke	Henrik Sørensens vei 28
Varamedlem	Helene Røtterud	Ludvig Karstens vei 4

Vaktmesterkontoret

Vaktmesterne har kontor i Harald Sohlbergs vei 11 med kontortid hverdager mellom Kl. 08.00 – 08.30. 11.30 – 12.30 og 15.30 – 16.00
Kontoret har telefon 22 32 03 28.

Sameiets vakttelefon, daglig leder Roy Olsrud tlf. 930 36 121 (hverdager 08.00 – 16.00)
Vaktmestere skal gis beskjeder på: vaktmester@ellingsrudaasen.no eller på SMS.

Daglig leder Roy Olsrud tlf. 930 36 121
Vaktmester Tor Egil Gustavsen tlf. 412 39 039
Vaktmester Isidro Vasquez Rosario tlf. 482 31 914

Vaktmester Mohammed Sidiq (Ansatt fra 17/10 2022) tlf. 973 88 571
Vaktmester Ragnar Leine har gått av med pensjon i 2022.

Beyza Yakup Karaca er ansatt på deltid med ansvar for rengjøring av sentralen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret i Ellingsrudåsen vaktmestersentral har i år bestått av styrelederne i de tre borettslagene som eier sentralen.

Styret har det overordnede ansvaret og godkjenner blant annet inngående fakturaer, holder dialog med myndigheter og Obos.

Daglig leder er driftsansvarlig og følger opp de ansatte og ser til at alle oppgavene som er pålagt sentralen blir gjennomført.

Våre vaktmestere har vært gjennom noen krevende år med Corona viruset som herjet og gjorde det til dels utfordrende å gjennomføre befaringer og kunne yte direkte bistand til våre beboere.

Heldigvis ble dette mye enklere i 2022 da landet åpnet igjen og ting "normaliserte" seg.

Styret er av den oppfatning at til tross for den krevende perioden, løste vaktmestersentralen sine oppgaver på en meget bra måte.



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

Vaktmestersentralen yter god bistand til styrene og hjelper beboere ved behov.

Styret vil takke Ragnar Leine for sin innsats nå som han har blitt pensjonist. Styret ønsker Mohammed Sidiq velkommen som ny vaktmester, og håper han vil trives hos oss.

Under en liten oppsummering på året som er gått fra daglig leder Roy Olsrud:

Ellingsrudåsen vaktmestersentral 2022

Året har vært mindre preget av koronaen enn tidligere. Har hatt en ansatt som fikk det dette året, men det ble ordnet internt.

Det har vært litt sykdom igjennom året, men dette har vi løst internt hos oss med at oppgaver har blitt delt på de andre.

3 beboere som bor i våre borettslag, har fått gjennomført sin praksis periode hos oss, da de har gjennomført vaktmesterskolen. Dette har fungert veldig bra.

Årets dugnad ble gjennomført på en god måte. Det var godt oppmøte blant beboerne.

Sentralen har også på vegne av borettslagene hatt to runder med komprimatorbil dette året. Det vi merker er at det er godt oppmøte når vi kjører under dugnaden, men veldig dårlig på den runden vi kjører på høsten.

I samme periode har vi organisert innsamling av småelektrisk og farlig avfall.

Dette året har det blitt kjøpt inn et nytt brøyteskjær til maskinene.

Denne sommeren har vi hatt 10 sommervikarer fra området ansatt. Dette har fungert veldig bra.

Det har blitt utført batterirunder i borettslagene dette året. Ellingsrudåsen besluttet å ta det i januar 2023.

Vi har også hatt en del befaringer der det har vært innbrudd og vannskader.

Ragnar Leine gikk av med pensjon 30/9-22, og Mohammed Sidiq har blitt ansatt etter han. Han bor i Ellingsrudåsen Brl.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 5 480 619

Andre inntekter kr 170 725 er variable inntekter og består av diverse salg til beboerne. Se også note 3 i regnskapet hvor andre inntekter er spesifisert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 5 482 749



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

Kommunale avgifter

Gjelder i sin helhet eiendomsskatt.

Resultat

Driftsresultatet på kr -2 129 kommer frem i resultatregnskapet og dekkes opp av finansinntekter. Årets resultat er kr 0

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til generelt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 3 % som tilsvarer kr 2 645.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester selskapet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0355 Ellingsrudåsen Vaktmestersentral.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 9. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 309 894	5 050 853	5 307 000	5 838 000
Andre inntekter	3	170 725	130 726	100 000	125 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 480 619	5 181 579	5 407 000	5 963 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 565 671	-3 622 368	-3 700 000	-3 950 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-105 824	-113 098	-59 000	-102 000
Revisjonshonorar	6	-47 100	-39 931	-38 000	-40 000
Andre honorarer		0	-2 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-88 155	-86 005	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-16 178	-20 600	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-506 991	-308 805	-310 000	-350 000
Forsikringer		-63 670	-59 502	-64 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-6 775	-6 775	-8 000	-7 000
Energi/fyring		-56 614	-25 416	-155 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-945 771	-817 711	-910 000	-925 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 482 749	-5 182 211	-5 439 000	-5 709 000
DRIFTSRESULTAT		-2 129	-632	-32 000	254 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 252	632	0	0
Finanskostnader	12	-123	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 129	632	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-32 000	254 000



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	289 421	299 000
SUM ANLEGGSMIDLER		289 421	299 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		764	408
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 435
Andre kortsiktige fordringer	14	19 176	1 420
Driftskonto OBOS-banken		266 109	635 110
Skattetrekkskonto OBOS-banken		99 633	96 644
Sparekonto OBOS-banken		53 168	156 177
SUM OMLØPSMIDLER		438 849	894 194
SUM EIENDELER		728 270	1 193 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		229 410	60 958
Skyldige offentlige avgifter	15	224 839	251 068
Annen kortsiktig gjeld	16	274 020	881 167
SUM KORTSIKTIG GJELD		728 270	1 193 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		728 270	1 193 194
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.2.2023

Styret i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

John Christian Bromseth /s/ Tom Nicolaysen /s/ Astrid S. Torgersen /s/

Roy Ingar Olsrud /s/
Daglig leder



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 307 072
Avregning felleskostnader	2 822
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 309 894

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Batterier	7 540
Brikker	6 360
Callinger	2 175
Diverse	420
Viderefakt. borettslagene dugnad	36 255
Nøkler	36 478
Portåpnere/fjernkontroller	61 300
Røykvarslere	1 160
Skilt	14 690
Ventiler	430
Balkongvridere	420
Tilbakebet. Wex Europe Services	3 497
SUM ANDRE INNETEKTER	170 725



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

2022

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 308 002
Ordinær lønn, vikarer	0
Overtid	-110 674
Påløpte feriepenge	-325 049
Fri bil, tlf etc.	-11 050
Naturalytelser speilkonto	11 050
Arbeidsgiveravgift	-444 164
AFP-pensjon	-29 560
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 164
Yrkesskadeforsikring	-17 840
Gruppeliv/ulykke	-329 157
Refusjon sykepenge	43 382
Kantinekostnader	-6 834
Bedriftshelsetjeneste	-6 100
Arbeidsklær	-29 509

SUM PERSONALKOSTNADER **-3 565 671**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 47 100.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -16 178

SUM KONSULENTHONORAR **-16 178**



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-82 389
Drift/vedlikehold VVS	-7 244
Drift/vedlikehold elektro	-3 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 108
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 992
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 900
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-100 345
Kostnader dugnader	-36 280
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-506 991

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 775
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 775

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 410
Diverse leiekostnader/leasing	-526 583
Verktøy og redskaper	-15 242
Telefon-/kontormaskiner	-3 324
Driftsmateriell	-67 093
Lyspærer og sikringer	-21 537
Andre fremmede tjenester	-5 533
Kontor- og datarekvisita	-55 942
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 313
Andre kontorkostnader	-216
Telefon/bredbånd	-16 908
Telefon, annet	-11 060
Porto	-60
Drivstoff biler, maskiner osv.	-71 378
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-126 398
Gaver	-1 515
Bank- og kortgebyr	-11 801
Velferdskostnader	-453
Tap v/avgang anleggsmidler	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-945 771



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	839
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	764
SUM FINANSINTEKTER	2 252

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-123
SUM FINANSKOSTNADER	-123

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Tilgang 2016	84 543	
Avskrevet tidligere	-84 542	
		1
Ryggbatteri		
Tilgang 2021	18 750	
Avskrevet tidligere	-3 750	
Avskrevet i år	-3 750	
		11 250
Feiemaskin		
Tilgang 2020	128 908	
Avskrevet tidligere	-38 677	
Avskrevet i år	-30 077	
		60 154
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2001	82 299	
Avskrevet tidligere	-82 298	
Avgang 2022	-1	
		0
Gressklipper nr. 5		
Tilgang 2004	91 785	
Avskrevet tidligere	-91 784	
Avgang 2022	-1	
		0
Gressklipper nr. 6		
Kostpris	175 000	
Avskrevet tidligere	-174 999	
		1



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

Kopimaskin		
Tilgang 2016	22 581	
Avskrevet tidligere	-22 580	
Avgang 2022	-1	0
Lift/kompressor		
Tilgang 2006	75 000	
Avskrevet tidligere	-74 998	2
Maskiner		
Tilgang 2017	77 500	
Avskrevet tidligere	-62 000	
Avskrevet i år	-15 499	1
Plog til traktor		
Tilgang 1997	55 350	
Avskrevet tidligere	-55 349	
Avgang 2022	-1	0
Vikeplog		
Tilgang 2022	96 250	
Avskrevet i år	-3 208	93 042
Sandstrøer		
Tilgang 2003	41 722	
Avskrevet tidligere	-41 721	1
Sandsilo		
Tilgang 1991	1	
Avgang 2022	-1	0
Traktor m/redskap		
Tilgang 2020	174 513	
Avskrevet tidligere	-69 804	
Avskrevet i år	-34 902	69 807
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2021	91 938	
Avskrevet tidligere	-18 388	
Avskrevet i år	-18 388	55 163
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		289 421
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-105 824



Ellingsrudåsen Vaktmestersentral

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ellingsrudåsen Borettslag, avregning 2022	1 456
Karihaugen Borettslag, avregning 2022	984
Karilia Borettslag, avregning 2022	382
Kontantsalg uke 50-52	16 353
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 176

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-99 633
Skyldig arbeidsgiveravgift	-125 206
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-224 839

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-274 020
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-274 020



Annen informasjon om selskapet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler/skilt

De respektive borettslag har i sine husordensregler som sier at alle skal ha godkjente skilt på sine postkasser og ringetablået. Derfor har vaktmestersentralen laget et tilbud til beboerne hvor vaktmestersentralen lager disse skiltene.

Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565499. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal eier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers ansvar.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 - 2013 Ny vaktmestersentral i Harald Sohlbergs vei 11 - Innflyttet 260813



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 8.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 396 **Selskapsnavn:** Ellingsrudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trine Ryberg og Patrick Kristiansen foreslås som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr 220 000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 5 Forslag om felles innglassing av balkonger

a)

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

- For forslag om felles innglassing av balkonger
- Mot forslag om felles innglassing av balkonger

b)

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

- At borettslaget initierer en prosess for gjennomføring av innglassing av balkonger for alle boenheter, slik øvrige borettslag i nærheten har gjort.
- Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 6 Innføre betaling for bruk av gjesteparkering

a)

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

- For innføre betaling for bruk av gjesteparkering
- Mot innføre betaling for bruk av gjesteparkering

b)

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

- Ellingsrudåsen borettslag skal begynne å ta betalt fra gjester for bruk av vår gjesteparkering.

Inntektene skal tilfalle borettslaget, enten helt eller dele med parkeringsselskap som står for betalingsløsning.

Styret skal iverksette dette snarest.

- Styret får fullmakt til å se på ulike betalingsløsninger og iverksetter dette snarest.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 7 Utvide åpningstider i vaskeriene

a)

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

- For utvide åpningstider i vaskeriene
- Mot utvide åpningstider i vaskeriene

b)

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

- Vaskeriene i Ellingsrudåsen borettslag åpner 365 dager i året. Vasketidene forblir uendret.
- Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 8 Forslag fra styret vedrørende endring av vedtektene punkt 5.

Generalforsamlingen vedtar endring av vedtektene på punktet som gjelder borettslagets ansvar for utskifting av utgangsdører til leilighetene.

- For
- Mot

Sak 9 Forslag fra styret om tillegg i husordensreglene som gjelder mating av fugler

Generalforsamlingen vedtar tillegg i husordensreglene som gjelder mating av fugler.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Innkommet forslag angående innstallering av varmepumpe

a)

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

- For innkommet forslag angående innstallering av varmepumpe
- Mot innkommet forslag angående innstallering av varmepumpe

b)

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

- Det tillates innstallering av varmepumpe med retningslinjer utarbeidet av styret.
- Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 11 Innkommet forslag om Full renovering av bad og wc og Oppgradering av rørene fornying, eller utskifting

a)

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

- For innkommet forslag om full renovering av bad og wc og oppgradering av rørene fornying, eller utskifting
- Mot innkommet forslag om full renovering av bad og wc og oppgradering av rørene fornying, eller utskifting

b)

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

- Full renovering av bad og wc
- Oppgradering av rørende fornying, eller utskifting
- Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 12 Innkommet forslag om innføring av OBOS nøkkel på borettslagets oppgangsdører.

a)

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

- For innkommet forslag om innføring av obos nøkkel på borettslagets oppgangsdører.
- Mot innkommet forslag om innføring av obos nøkkel på borettslagets oppgangsdører.

b)

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

- Styret skal så raskt det lar seg gjøre bestille OBOS nøkkel til borettslagets 39 ytterdører og gi tilgang til alle dets funksjoner til borettslagets medlemmer. Borettslaget skal i tillegg hente inn tilbud og tilby beboere å installere OBOS nøkkelen på sin private inngangsdør, men kostnadene rundt håndverkere, materiell og installasjon skal da dekkes av den enkelte beboer og ikke borettslaget."
- Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Sak 13 Innkommet forslag om å endre punkter i Husordensregler / vedtekter

a)

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

- For innkommet forslag om å endre punkter i husordensregler / vedtekter
- Mot innkommet forslag om å endre punkter i husordensregler / vedtekter

b)

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

- Tillate å legge opp kurser åpent fra inne i leiligheten og helt ut i oppgang til sikringsskapet når det ikke er flere tilgjengelige rør å bruke. Dette betyr at kursene installeres for eksempel i taket på kjøkken og gang. Deretter går kursen(e) gjennom veggen mellom leilighet og oppgang. Da kommer kursene ut i oppgangen taket og til slutt ned og inn i sikringsskap.
- Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslag.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 14 Innkommet forslag om honorar til valgkomiteen

a)

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

- For innkommet forslag om honorar til valgkomiteen
- Mot innkommet forslag om honorar til valgkomiteen

b)

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

- Valgkomite i Ellingsrudåsen borettslag honoreres med kr. 3.000,- pr medlem for arbeidet som er gjort i 2022 – 2023.
- Forslaget godkjennes.

Sak 15 Styremedlem

Styremedlem for 2 år (kun 2 skal velges)

- Alia Hassan
- Karoline Røkke

Styremedlem for 1 år (kun 2 skal velges)

- Espen Fjeld
- Ingen kandidat funnet Legges frem på GF

Sak 16 Varamedlem

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- 1. Øyvind Holter-Nilsen
- 2. Hilde Irene Stensrud
- 3. Odd N Halvorsen
- 4. Birthe Myklatun Jøssang

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 17 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Karolina Røkke

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Øyvind Holter-Nilsen

Sak 18 Valgkomite

Valgkomite 1-3 (kun 1 skal velges)

Ingen nye medlemmer til valgkomite funnet Legges frem på GF

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
E-post: oef@obos.no

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