



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 935
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 971284935

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 901 202	19 235 012
Sum inntekter		19 901 202	19 235 012
Kostnader			
Lønnskostnad		863 606	991 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 128	88 129
Annen driftskostnad		42 583 637	70 750 852
Sum kostnader		43 535 370	71 830 217
Driftsresultat		-23 634 168	-52 595 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149 753	351 480
Sum finansinntekter		149 753	351 480
Annen finanskostnad		8 891 245	5 581 061
Sum finanskostnader		8 891 245	5 581 061
Netto finans		-8 741 492	-5 229 581
Resultat før skattekostnad		-32 375 661	-57 824 786
Årsresultat		-32 375 661	-57 824 786
Totalresultat		-32 375 661	-57 824 786
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 375 661	-57 824 786
Sum overføringer og disponeringer		-32 375 661	-57 824 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		88 129	176 258
Sum varige driftsmidler		88 129	176 258
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		88 129	176 258
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		85 946	141 428
Andre fordringer		268 823	172 424
Sum fordringer		354 768	313 852
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 140 341	11 838 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 140 341	11 838 717
Sum omløpsmidler		4 495 109	12 152 568
SUM EIENDELER		4 583 238	12 328 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		136 277 390	103 901 729
Sum opptjent egenkapital		-136 277 390	-103 901 729
Sum egenkapital		-136 277 390	-103 901 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139 849 709	114 849 709
Sum annen langsiktig gjeld		139 849 709	114 849 709
Sum langsiktig gjeld		139 849 709	114 849 709
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 894	42 363
Leverandørgjeld		229 085	485 966
Skyldige offentlige avgifter		85 360	86 125
Annen kortsiktig gjeld		648 581	766 393
Sum kortsiktig gjeld		1 010 919	1 380 846
Sum gjeld		140 860 628	116 230 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 583 238	12 328 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 347538

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 971 284 935
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 971 284 935
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 901 202	19 235 012
Sum inntekter		19 901 202	19 235 012
Kostnader			
Lønnskostnad		863 606	991 236
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 128	88 129
Annen driftskostnad		42 583 637	70 750 852
Sum kostnader		43 535 370	71 830 217
Driftsresultat		-23 634 168	-52 595 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		149 753	351 480
Sum finansinntekter		149 753	351 480
Annen finanskostnad		8 891 245	5 581 061
Sum finanskostnader		8 891 245	5 581 061
Netto finans		-8 741 492	-5 229 581
Resultat før skattekostnad		-32 375 661	-57 824 786
Årsresultat		-32 375 661	-57 824 786
Totalresultat		-32 375 661	-57 824 786
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 375 661	-57 824 786
Sum overføringer og disponeringer		-32 375 661	-57 824 786



Organisasjonsnr: 971 284 935
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		88 129	176 258
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		88 129	176 258
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		85 946	141 428
Andre fordringer			
		268 823	172 424
Sum fordringer		354 768	313 852
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 140 341	11 838 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 140 341	11 838 717
Sum omløpsmidler		4 495 109	12 152 568
SUM EIENDELER		4 583 238	12 328 826
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	136 277 390	103 901 729
Sum opptjent egenkapital	-136 277 390	-103 901 729
Sum egenkapital	-136 277 390	-103 901 729
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	139 849 709	114 849 709
Sum annen langsiktig gjeld	139 849 709	114 849 709
Sum langsiktig gjeld	139 849 709	114 849 709
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 894	42 363
Leverandørgjeld	229 085	485 966
Skyldige offentlige avgifter	85 360	86 125
Annen kortsiktig gjeld	648 581	766 393
Sum kortsiktig gjeld	1 010 919	1 380 846
Sum gjeld	140 860 628	116 230 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 583 238	12 328 826



Organisasjonsnr: 971 284 935
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1549

ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 19:00, Ellingsrud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Til orientering

I forkant av møtet vil det komme informasjon om:

- Prosjektleder fra Oslo Kommune kommer på besøk og orienterer om rehabiliteringen av Ellingsrud skole.
- Endring av TV/Internett.
- Sameiets økonomi.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitner og to eiere som tellekorps
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsrapport for 2025
6. Fastsettelse av styrehonorar for 2026
7. Regnskap 2025 og Budsjett 2026
8. Revisjonsberetning
9. Kontrollkomitéens beretning
10. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
11. Valg av Kontrollkomitémedlemmer
12. Valg av Valgkomitémedlemmer
13. Forslag fra styret - Regulering av utleide elektriske sparkesykler på sameiets område
14. Forslag fra styret - Tildeling av eksklusiv bruksrett til uteareal for seksjoner på bakkeplan
15. Forslag fra styret - Godkjenning av vedtekter (Halvårsmøtet fjernet)
16. Forslag fra styret - Vedtektsendringer (§5.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten)



17. Forslag fra styret - Forbud i vedtektene ang bruk av grill og åpen flamme.
18. Forslag fra styret - Vedtektsendring (Øke muligheten for flere varamedlemmer)
19. Forslag fra beboer - Krav om ekstern, uavhengig granskning av regnskapet (2011–2026)
20. Forslag fra beboer - Krav om ny, fysisk takstvurdering av vindusreklamasjon
21. Forslag fra beboer - Utbedring av vindusfeil og reklamasjon mot entreprenør
22. Forslag fra beboer - Krav om spesifisert faktura for felleskostnader
23. Forslag fra beboer - Krav om refusjon for manglende renhold og kontroll av renholdsjournaler

Med vennlig hilsen,

Styret i ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Jan Bøhler er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitner og to eiere som tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Representant fra OBOS ble valgt til protokollfører, [Navn] og [Navn] ble valgt til protokollvitner og tellekorps ble [Navn] og [Navn]

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det er [X] stemmeberettigede inkludert [Y] fullmakter.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsrapport for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsberetningen ligger vedlagt.

Forslag til vedtak
Tas til etterretning

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,- (Uendret fra 2025)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000,-.

Sak 7

Regnskap 2025 og Budsjett 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt regnskap for 2025, med budsjett for 2026



Forslag til vedtak

Regnskap 2025 og Budsjett 2026 vedtas

Vedlegg

1. 1549 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 8

Revisjonsberetning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Revisjonsberetningen er under ferdigstilling og vil bli lagt frem til orientering på selve årsmøtet.

Forslag til vedtak

Revisors beretning tas til etterretning

Sak 9

Kontrollkomitéens beretning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kontrollkomitéens beretning ligger vedlagt

Forslag til vedtak

Kontrollkomitéens beretning tas til etterretning

Vedlegg

2. Beretning Kontrollkomiteen 2025 signert.pdf

3. Instruks for kontrollkomiteen ved Ellingsrud boligsameie.pdf

Sak 10

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Jolanta Gryniewicz
- Rolf Johansen
- Sidrah Shaheen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alyana Saleem

Vedlegg

1. Forslag til styre EMv fra 2026.pdf

Sak 11

Valg av Kontrollkomitémedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 3 kontrollkomitémedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som kontrollkomitémedlemmer:

- Harald Øye
- Per Nymoen
- Tonje Nilsen

Sak 12

Valg av Valgkomitémedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomiteen:

- Aleksander Divolino Honve
- Cathrine Roksvaag
- Rebekka Alne

Sak 13

Forslag fra styret - Regulering av utleide elektriske sparkesykler på sameiets område

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Bakgrunn

Sameiet opplever utfordringer knyttet til utleide elektriske sparkesykler på fellesområdene.

Dette gjelder særlig:

- Høy hastighet i gangsoner
- Uoversiktlig og feil parkering
- Redusert trygghet for barn, eldre og bevegelseshemmede
- Hindringer ved innganger, gangveier og nødadkomster

Styret har vurdert ulike tiltak for å redusere ulempene og sikre trygg bruk av fellesarealene. Styret fremmer et forslag om fullt forbud mot bruk av utleide elektriske sparkesykler på sameiets område.

Styrets innstilling

Dette er et verdispørsmål og alle bør stemme det de selv mener er riktig.

Forslag til vedtak

Følgende legges til i "Regler for godt bomiljø": Det er ikke tillat å benytte utleide elektriske sparkesykler på sameiets område.

Sak 14

Forslag fra styret - Tildeling av eksklusiv bruksrett til uteareal for seksjoner på bakkeplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Retningslinjer for planen:

Omfang: Bruksretten skal som hovedregel utgjøre inntil 3 meter fra husvegg utenfor den enkelte boenhet. Endelig avgrensning vil tilpasses lokale terrengforhold og eksisterende infrastruktur.

Sikkerhet: Det skal sikres fri ferdsel og rømningsvei på minimum 0,5 meter på utsiden av de tildelte områdene for å ivareta sikkerheten og tilgangen for samtlige beboere. Det må også sikres at rømning fra balkonger over er frie.

Finansiering og utførelse: Sameiet har ikke avsatt midler til utbedring av uteområdene i 2026. Eventuelle tiltak (f.eks. platting eller beplantning) innenfor det tildelte området må bekostes og utføres av den enkelte seksjonseier. Alle tiltak er søknadspliktige og skal forhåndsgodkjennes av styret.

Vedlikehold og orden: Seksjonseier som tildeles bruksrett har selv ansvar for vedlikehold av arealet. Sameiets gjeldende vedtekter og "Regler for godt bomiljø" er førende for bruk og utforming.

Styrets innstilling

Ved vedtak i årsmøtet vil styret igangsette nøyaktig oppmåling og utarbeidelse av endelige kartskisser. Sak om formell vedtektsendring for regulering av bruksretten, i henhold til eierseksjonsloven § 25, vil fremlegges for endelig godkjenning på årsmøtet i 2027. Siden dette vedtaket vil innebære en vedtektsendring som gir enkelte



seksjonseiere en eksklusiv bruksrett, krever dette to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet i 2027, jf. eierseksjonsloven § 27.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide en detaljert plan for tildeling av tidsbegrenset eksklusiv bruksrett til uteareal for seksjoner på bakkeplan, i tråd med fremlagte skisser.

Vedlegg

5. Vedlegg sak 16 - Bruksrett.pdf

Sak 15

Forslag fra styret - Godkjenning av vedtekter (Halvårsmøtet fjernet)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I henhold til vedtak på årsmøtet i fjor skulle styret endre vedtektene til kun å ha ett årsmøte per år.

Følgende to setninger fjernes i §6:

Sameiet har ett ordinært årsmøte og ett halvårsmøte pr år. Årsmøtet holdes innen utgangen av mars måned og halvårsmøtet innen utgangen av november.

I §9 endres følgende:

- Halvårsmøtet fjernes og punkter på halvårsmøtet flyttes til årsmøtet. "Andre saker som er nevnt i innkallingen" fjernes da denne allerede er nevnt under årsmøtet.
- Setning angående styrehonorar endres fra "Vedtatt styrehonorar får først virkning for den styreperiode som starter etter sameiets årsmøte neste vår." til "Fastsatt styrehonorar gjelder for den kommende styreperioden."

Vedlagt ligger de nye vedtektene slik de vil fremstå dersom alle forslag om endringer blir vedtatt.

Forslag til vedtak

§6 og §9 endres som beskrevet

Sak 16

Forslag fra styret - Vedtektsendringer (§5.1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge til en tekst som hindrer at det utføres endringer som reduserer brannsikkerheten, isolasjonsevnen og levetiden til bygningsmassen.



Styret ønsker også å presisere hva som er fellesarealer og dermed sameiets ansvar bl.a. for å unngå diskusjoner om dette i framtiden.

Ved å legge dette inn i vedtektene sikrer man at alle er bevisst på dette før det gjøres endringer og erstatningspliktige dersom noe gjøres i strid med vedtektene.

Vedlagt ligger de nye vedtektene slik de vil fremstå dersom alle forslag om endringer blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til i vedtektene §5.1: Inngangsdører til leilighet, balkongdører og vinduer i den enkelte leilighet regnes som en del av fellesarealet. Endringer som reduserer brannsikkerhet, isolasjonsverdi og/eller levetiden til disse er ikke tillatt og medfører erstatningsansvar på den enkelte sameiers regning. Eksempler på slike endringer er montering av katteluker i dør, vegg eller vindu.

Sak 17

Forslag fra styret - Forbud i vedtektene ang bruk av grill og åpen flamme.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret finner det nødvendig å legge til i vedtektene at det ikke skal benyttes åpen flamme eller oppbevares brennbare materialer nær sameiets fasader. Dette grunnet brannfare og fasadens konstruksjon.

Vi må ha dette inn i vedtektene for å være sikre på at dette ikke vil bli fjernet på et senere tidspunkt, ref. årsmøtet i fjor. Dette er spesielt viktig da det er et krav i byggforskriftene grunnet konstruksjonsmetoden som ble benyttet da fasaden ble byttet. En fasade som kunne tillate bruk av åpen flamme ville måtte gjøres tykkere som igjen ville forminskert balkongene ytterligere, samt gjøre fasaden dyrere.

Vedlagt ligger de nye vedtektene slik de vil fremstå dersom alle forslag om endringer blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Følgende settes inn i §3 som nytt avsnitt: Oppbevaring av brennbart materiale og all bruk av åpen flamme er forbudt på balkonger og bakkeplan inntil husvegg. Dette grunnet brannfare og fasadens konstruksjon.

Sak 18

Forslag fra styret - Vedtektsendring (Øke muligheten for flere varamedlemmer)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for å ha mulighet til flere varamedlemmer. Noe grunnet at valgte personer slutter før tiden utløper og noe for å dele arbeidet på flere personer. Dette for å sikre et velfungerende styre og at folk blir sittende lengre.

De siste årene har det vært en del som har sittet kun en periode eller enda kortere. Mye av dette må nok tilskrives at arbeidsomfanget er mye større enn folk forventer.

Vedlagt ligger de nye vedtektene slik de vil fremstå dersom alle forslag om endringer blir vedtatt.



Forslag til vedtak

I §12 endrdes setningen " 2 varamedlemmer velges separat." til " Minst 2 varamedlemmer velges separat."

Vedlegg

6. Forslag til ny tekst Vedtekter til Årsmøtet 2026.pdf

Sak 19

Forslag fra beboer - Krav om ekstern, uavhengig granskning av regnskapet (2011–2026)

Forslag fremmet av:

Wei Ming Ye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Det er avdekket alvorlige mangler i sameiets regnskapsførsel og bilagskontroll. DNB Bank har skriftlig erkjent systemiske feil (Dokument 64), og det foreligger dokumentasjon på uriktige fakturadata fra forretningsfører (Dokument 49/50). Det er også avdekket at 15 års transaksjonshistorikk er utilgjengelig. For å sikre at de 293 seksjonseiernes midler og renteinntekter er korrekt håndtert, kreves en fullstendig gjennomgang av en uavhengig tredjepart uten tilknytning til OBOS.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en uavhengig revisjon og granskning av sameiets regnskaper for perioden 2011–2026. Granskningen skal utføres av et eksternt revisorfirma. Kostnaden dekkes initialt av sameiet, men kreves refundert fra ansvarlig part dersom misligheter bekreftes.

Styrets innstilling

Styret mener at NAVs feilutbetaling, som ble korrigert i etterkant av DNB og NAV, ikke kan anses som dokumentasjon på «alvorlige mangler i sameiets regnskapsførsel og bilagskontroll».

Videre vurderer styret det som lite økonomisk forsvarlig å engasjere en ekstern revisor for å granske DNB. En slik prosess vil kunne medføre betydelige kostnader uten garanti for resultater, særlig ettersom sameiet ikke er kunde i banken og dermed ikke kan forvente samarbeid.

Styret anser sannsynligheten for å få dekket kostnadene ved en slik granskning som ikke-eksisterende, og anbefaler derfor at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det skal gjennomføres en uavhengig revisjon og granskning av sameiets regnskaper for perioden 2011–2026. Granskningen skal utføres av et eksternt revisorfirma. Kostnaden dekkes initialt av sameiet, men kreves refundert fra ansvarlig part dersom misligheter bekreftes.



Vedlegg

7.64.Bevis_3_DNB_svar_som_skylder_paa_NAV.pdf

Sak 20

Forslag fra beboer - Krav om ny, fysisk takstvurdering av vindusreklamasjon

Forslag fremmet av:

Wei Ming Ye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har avvist en reklamasjonssak på nye vinduer (bobler i glasset) basert på en rapport fra Polygon. Denne rapporten er utarbeidet via telefon/video, uten at takstmannen har vært fysisk til stede i leiligheten. Rapporten inneholder feilaktige konklusjoner om at feilen "ikke synes fra 2 meter", noe som motbevises av fotodokumentasjon. Som seksjonseier mener jeg det er uakseptabelt at styret avviser garantisaker på felles bygningsmasse basert på en fjernvurdering via telefon. Dette svekker vår reklamasjonsrett mot leverandøren.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å bestille en ny, fysisk befaring av vinduet i Edvard Munchs vei 63 H0401 utført av en uavhengig fagperson eller leverandør. Styret skal ikke avvise reklamasjoner på bygningsmassen uten at det foreligger en rapport basert på fysisk oppmøte.

Styrets innstilling

Styret anser saken som avsluttet. Det er gjennomført fysisk befaring av både entreprenørens prosjektleder og glassmester, hvor ett av to påklagde vinduer ble godkjent som reklamasjon og deretter byttet. Det gjenstående vinduet ble avvist som reklamasjon av glassprodusenten, da forholdet klassifiseres som et rent skjønnhetsavvik.

Konklusjonen støttes av både forsikringsselskapets takstmann og vindusprodusenten. Styret vurderer den samlede faglige ekspertisen i saken som svært tungtveiende og ser ingen grunn til å overprøve deres vurderinger. Ytterligere befaringer vil medføre unødige kostnader for sameiet og vil etter styrets vurdering ikke endre sakens utfall.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å bestille en ny, fysisk befaring av vinduet i Edvard Munchs vei 63 H0401 utført av en uavhengig fagperson eller leverandør. Styret skal ikke avvise reklamasjoner på bygningsmassen uten at det foreligger en rapport basert på fysisk oppmøte.



Sak 21

Forslag fra beboer - Utbedring av vindusfeil og reklamasjon mot entreprenør

Forslag fremmet av:

Wei Ming Ye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Protector Forsikring (Dokument 6) har fastslått at skadene på vinduer (bobler i glass) er en produkt-/fabrikasjonsfeil som ikke dekkes av forsikringen, men som er en reklamasjonssak mot entreprenør. Styret har plikt til å ivareta sameiets verdier og skal ikke avvise rettmessige krav fra seksjonseiere basert på uriktige "2-meters regler" som ikke eksisterer i norsk lov.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet instruerer styret om å gjenåpne reklamasjonssaken mot entreprenør DVS. Sameiet skal sørge for at defekte vindusruter med bekreftet produktfeil blir skiftet ut uten kostnad for den enkelte seksjonseier.

Styrets innstilling

Styret anser reklamasjonssaken som ferdigbehandlet. Etter befaring fra både glassmester og entreprenørens prosjektleder ble ett av to påklagde vinduer godkjent og byttet. Det resterende vinduet er vurdert av både produsent og forsikringsselskapets taksmann, som samstemt konkluderer med at forholdet er et skjønnsavvik som ikke gir grunnlag for reklamasjon.

Styret finner den faglige dokumentasjonen svært grundig og ser ingen grunn til å overprøve ekspertenes vurdering. En gjenåpning av saken uten nye opplysninger vil ikke endre utfallet, men kun påføre fellesskapet unødvendige kostnader. Dersom sameiet skal bære kostnaden for utskifting av vinduer som ikke dekkes av reklamasjon, må dette finansieres over driftsbudsjettet, noe som vil medføre økte felleskostnader.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet instruerer styret om å gjenåpne reklamasjonssaken mot entreprenør DVS. Sameiet skal sørge for at defekte vindusruter med bekreftet produktfeil blir skiftet ut uten kostnad for den enkelte seksjonseier.

Vedlegg

8. 6.Protector_Insurance_Confirmation_of_Product_Defect.pdf



Sak 22

Forslag fra beboer - Krav om spesifisert faktura for felleskostnader

Forslag fremmet av:

Wei Ming Ye

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Dagens fakturaer fra OBOS viser kun en samlesum for "Felleskostnader". Det er ikke spesifisert hva denne summen dekker (f.eks. strøm til garasje, trappevask, vaktmester etc.). I en tid med stram økonomi i sameiet er det avgjørende at eierne har fullt innsyn i hva vi betaler for. Manglende spesifisering gjør det umulig å kontrollere om kostnadsfordelingen er korrekt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å instruere forretningsfører (OBOS) om å endre fakturaoppsettet. Fremtidige fakturaer skal spesifisere vesentlige kostnadsposter (som strøm, renhold o.l.) på egne linjer, slik at hver seksjonseier tydelig ser hva man betaler for.

Styrets innstilling

Felleskostnadene blir spesifisert i regnskap og budsjett. Dette er måten sameierne blir informert om hva felleskostnadene har vært brukt til (regnskap) og er tenkt brukt til (budsjett). *Se også note 10 i regnskapet som er vedlagt denne møteinnkalling.*

Forslagstiller skriver at det er umulig å vite om kostnadsfordelingen er korrekt. Kostnadene blir fordelt etter sameierbrøken som baserer seg på størrelse på seksjonen. Eneste unntaket er TV/Internett, derfor er dette spesifisert på egen linje.

Å endre fakturaoppsettet vil medføre store ekstrakostnader for sameiet da dette er noe OBOS må gjøre manuelt for sameiet og vil med andre ord medføre en økning av felleskostnader.

Sameiet fører årlig regnskap med årlig revisjon. Dersom forslaget blir vedtatt blir budsjett og regnskap sendt ut hver måned til alle beboere. Dette er det samme regnskap og budsjett som foreligger på dette årsmøte. Dette vil ikke tilføre noen ny informasjon kun påføre ekstra arbeid. I tillegg vil dette sannsynligvis forvirre flere beboere enn det vil hjelpe.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å instruere forretningsfører (OBOS) om å endre fakturaoppsettet. Fremtidige fakturaer skal spesifisere vesentlige kostnadsposter (som strøm, renhold o.l.) på egne linjer, slik at hver seksjonseier tydelig ser hva man betaler for.



Sak 23

Forslag fra beboer - Krav om refusjon for manglende renhold og kontroll av renholdsjournaler

Forslag fremmet av:

Wi Ming Ye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I januar 2026 ble det avdekket at renhold i fellesarealer (trappevask) ikke ble utført i henhold til avtale. Dokumentasjon (bilder tatt 13.01.2026) viser at renholdsjournalen var tom, men at det i etterkant ble ført opp en signatur for 15.01.2026 uten at renhold faktisk var utført.

Styremedlem Alan Mehdi har bekreftet i melding den 17.01.2026 at klage er sendt til renholdsfirmaet.

Som seksjonseiere betaler vi for en tjeneste vi ikke mottar. Dette er ikke bare et spørsmål om renhold, men om manglende kontroll med sameiets midler og aksept av uriktig dokumentasjon.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet krever at styret fremmer et økonomisk krav om refusjon (prisavslag) fra renholdsfirmaet for de ukene tjenesten ikke ble levert i januar 2026.
2. Denne refusjonen skal krediteres sameiets konto og synliggjøres for eierne.
3. Styret pålegges å innføre strengere rutiner for kontroll av renholdsjournaler for å forhindre fremtidig dokumentfalsk.

Styrets innstilling

1. Innmelder har dokumentert med bilde at det ikke var vasket den 13. januar. Det er kvittert at det er vasket 15. januar noe innmelder påstår ikke er tilfelle, men dette er ikke dokumentert. Det blir da vanskelig for styret å sende en klage til vaskefirmaet som gir grunnlag for refusjon.
2. Den månedlige kostnaden for trappevask for hver enkelt beboer er (avhengig av beboerbrøken) fra kr 47 til kr 106 pr. måned. Det vil koste sameiet mer å refundere hver enkelt beboer enn hva beboerne vil tjene på det.
3. Fra 1. mars har sameiet inngått avtale med et nytt renholdsfirma. Det nye systemet innebærer elektronisk registrering av utført arbeid, noe som sikrer bedre sporbarhet og kontroll med renholdstjenestene.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet krever at styret fremmer et økonomisk krav om refusjon (prisavslag) fra renholdsfirmaet for de ukene tjenesten ikke ble levert i januar 2026.
2. Denne refusjonen skal krediteres sameiets konto og synliggjøres for eierne.
3. Styret pålegges å innføre strengere rutiner for kontroll av renholdsjournaler for å forhindre fremtidig dokumentfalsk.



Vedlegg

9. IMG_6927 sak fra beboer 3.png

10. IMG_6928 sak fra beboer 3.png

11. IMG_6929 sak fra beboer 3.png



Styrets årsrapport

Årsberetning 2025, Ellingsrud boligsameie

1. Innledning

Året har vært preget av viktige vedlikeholdstiltak, styrking av brannsikkerhet, arbeid med bomiljø og god dialog med beboere og tillitsvalgte. Styret har hatt fokus på forsvarlig drift, langsiktig vedlikehold og tydelig informasjon.

2. Styrets sammensetning og arbeid

I løpet av 2025 har styret hatt endringer i sammensetningen. Nye styremedlemmer ble valgt inn på årsmøtene, og et varamedlem har i perioder fungert som fast styremedlem grunnet forfall. Dette har bidratt til kontinuitet i styrearbeidet og god oppfølging av sameiets oppgaver.

Styret har avholdt jevnlig møter og behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi, sikkerhet og bomiljø.

Siden forrige ordinære årsmøte har følgende personer hatt ansvar i sameiet:

Styret

- Styreleder Gina Sæther
- Nestleder Mikkel Amundsen til juni 2025 deretter Jolanta Grynkiewicz ut året
- Styremedlem Alyana Saleem
- Styremedlem Alan Mehdi
- Styremedlem Shagi Nanda til august 2025 deretter fungerte vara Magnus Zachariasen ut året
- Varamedlem Jan Bøhler
- Varamedlem Magnus Zachariasen

Kontrollkomité

- Harald Johnny Øye
- Per Jørgen Nymoen
- Tonje Merete Nilsen

Valgkomité

- Cathrine Roksvaag
- Liv Rebekka Alne
- Aleksander Divolino Honve

Vaktmester

- Vaktmester Tronn Grøndahl
- Vaktmesterassistent Henry Ulvenes

Kontorarbeider

- Karina Jansen Erikstad fra og med august 2025 og ut året

3. Vedlikehold og tekniske tiltak

3.1 Utskifting av leilighetsdører

I 2025 ble alle entredører i sameiet skiftet ut. Bestilling ble foretatt før jul 2024, og arbeidet ble gjennomført i perioden mars–april 2025. Etter innspill fra beboere valgte styret en tremønstret, vedlikeholdsfri laminatdør i lys fargetone.



De nye dørene er levert med kikkehull og FG-godkjent lås. Låsløsningen innebærer separate nøkler for leilighet og fellesdører/postkasse/bod. Valget er gjort av hensyn til tekniske begrensninger og kostnader. Oppgangsdører ble ikke skiftet i denne omgang av økonomiske hensyn.

3.2 Ventilasjon og inneklima

Etter utskifting av vinduer har styret fulgt opp meldinger om kondens og inneklima. Det er informert om viktigheten av åpne ventilatorer for å sikre korrekt funksjon av ventilasjonsanlegget. Feil bruk kan føre til fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og bygningsmessige skader. Styret har også informert om tider med økt viftehastighet.

4. Brannsikkerhet

Styret har hatt særlig fokus på brannsikkerhet i 2025.

- Norsk Brannvern gjennomførte kontroll av brannslukningsapparater i juni.
- Det er etablert en frivillig gruppe for oppfølging av brannalarmsentralen, med tilbud om opplæring.
- Styret har arbeidet for å redusere unødige alarmer og sikre raskere håndtering ved hendelser.

5. Bomiljø og frivillige grupper

For å styrke trivsel og engasjement er det opprettet flere frivillige grupper via Vibbo, blant annet:

- Grøntgruppe
- Sosial-/festkomité
- Brannalarmgruppe

Grøntgruppa har bidratt betydelig til beplantning og trivsel, blant annet gjennom krukker, plantekasser og forbedring av sitteplasser.

Spesielt sosial- og festkomiteen og brannalarmgruppen ønsker seg flere medlemmer

6. Uteområder

Planlagt oppgradering av uteområdene har blitt forsinket etter at det ble avdekket fuktproblemer inntil bygningsmassen. Dette må avklares før videre tiltak. Midlertidige forbedringer er gjennomført der det har vært mulig.

Asfaltering av oppkjørsel opp til blokk 8 og diverse steder rundt i sameiet.

Dugnad gjennomført april 2025 med påfølgende grilling.

7. Garasjer, boder og avfall

Styret har fulgt opp orden i garasjer og boder i henhold til gjeldende regler. Det er informert om at lagring i strid med reglene kan føre til fjerning på eiers regning og risiko.

Container ble satt ut i uke 42, og det er gitt informasjon om korrekt håndtering av farlig og elektrisk avfall samt kommunens ordninger for gratis levering.

8. Samarbeid med oppgangstillitsvalgte

Styret har gjennomført møte med oppgangstillitsvalgte. Møtet ga gode innspill om drift og bomiljø.

9. Årsmøter

- Ordinært årsmøte ble avholdt 18. mars 2025.
- Halvårsmøte ble ikke avholdt, iht vedtak på ordinært årsmøte.



- Sameiets første heldigitale ekstraordinære årsmøte ble gjennomført 22. mai 2025.

10. Eksterne forhold

Oslo kommune gjennomfører rehabilitering av Ellingsrud skole frem til sommeren 2027. Styret har informert beboerne om arbeidet og hvor man kan finne oppdatert informasjon.

11. Avslutning

Styret mener at 2025 har vært et år med viktige gjennomførte tiltak og godt samarbeid. Arbeidet har vært rettet mot trygg drift, vedlikehold av bygningsmassen og et godt bomiljø for beboerne. Styret takker beboere, tillitsvalgte og frivillige for engasjement og samarbeid gjennom året.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-05 13:50:39 UTC



QES



Penneo Dokumentnrøkke: 6ZX17-Z86UK-71HK7-ZEG2U-EK754-28Z12

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971284935, KLIENTNR. 1549

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 800 257	19 030 004	20 021 575	21 819 770
Andre inntekter	3	100 945	205 008	111 000	111 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 901 202	19 235 012	20 132 575	21 930 770
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-506 106	-691 236	-727 500	-947 000
Styrehonorar	5	-357 500	-300 000	-515 000	-350 000
Avskrivninger	13	-88 128	-88 129	0	0
Revisjonshonorar	6	-90 752	-54 273	-30 000	-30 900
Forretningsførerhonorar		-304 385	-292 680	-310 000	-323 950
Konsulenthonorar		-12 585	-17 301	-12 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-33 386 857	-62 052 799	-17 643 000	-1 371 000
Forsikringer		-1 354 041	-1 090 829	-1 309 000	-1 517 000
Kommunale avgifter	8	-3 561 913	-3 251 743	-3 728 000	-4 195 000
Energi/fyring	9	-540 035	-639 734	-680 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 903 450	-1 823 668	-2 070 100	-2 120 544
Andre driftskostnader	10	-1 429 620	-1 527 824	-1 553 000	-1 693 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-43 535 370	-71 830 217	-28 577 600	-13 049 294
DRIFTSRESULTAT		-23 634 168	-52 595 205	-8 445 025	8 881 476
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	149 753	351 480	0	8 000
Finanskostnader	12	-8 891 245	-5 581 061	-9 441 215	-9 517 748
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 741 492	-5 229 581	-9 441 215	-9 509 748
ÅRSRESULTAT		-32 375 661	-57 824 786	-17 886 240	-628 272
Overføringer:					
Udekket tap:		-32 375 661	-57 824 786		



ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971284935, KLIENTNR. 1549

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	88 129	176 258
SUM ANLEGGSMIDLER		88 129	176 258
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 946	141 428
Forskuddsbetalte kostnader		182 155	162 424
Andre kortsiktige fordringer	14	86 667	10 000
Driftskonto OBOS-banken		1 880 392	2 915 968
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 270	6 693
Sparekonto OBOS-banken		2 243 679	8 916 056
SUM OMLØPSMIDLER		4 495 109	12 152 568
SUM EIENDELER		4 583 238	12 328 826
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-136 277 390	-103 901 729
SUM EGENKAPITAL		-136 277 390	-103 901 729
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	139 849 709	114 849 709
SUM LANGSIKTIG GJELD		139 849 709	114 849 709
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		230 990	232 667
Leverandørgjeld		229 085	485 966
Skyldige offentlige avgifter	17	85 360	86 125
Påløpte renter		47 894	42 363
Annen kortsiktig gjeld	18	417 591	533 726
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 010 919	1 380 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 583 238	12 328 826
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2026
Styret i Ellingsrud Boligsameie

Gina Sæther

Alyana Saleem

Alan Mehdi

Jolanta Krystyna Gryniewicz



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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 743 299
Garasje	9 000
TV/Internett	1 863 052
Utleie	174 810
Parkering	6 000
Strøm fryser	600
Leie/felleskostnader tidl.år	3 496
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 800 257

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Tibakebetalt fra leverandør	9 088
Balkongoppydning, Sylinderlå balkongdør	87 853
Nøkler	4 000
Andre inntekter	4
SUM ANDRE INNETEKTER	100 945



NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-231 000
Overtid	-25 195
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-100 000
Påløpte feriepenger	-30 406
Arbeidsgiveravgift	-52 025
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-57 188
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-6 093
Yrkesskadeforsikring	-4 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-506 106

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 2024/2025	-357 500
SUM STYREHONORAR	-357 500

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 315

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-90 752
SUM REVISJONSHONORAR	-90 752

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Byggeteknisk konsulenthonorar	-500 000
Prosjektledelse	-117 468
Andre konsulenthonorar	-11 696
Hovedentreprenør II	-31 825 752
Tidligere påløpte kostnader	1 803 018
Balkonger	-32 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-30 683 898
Drift/vedlikehold bygninger	-507 067
Drift/vedlikehold VVS	-71 776
Drift/vedlikehold elektro	-708 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-834 323
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 583
Drift/vedlikehold brannsikring	-203 346
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-245 569
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-4 869
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-33 386 857

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 657 367
Renovasjonsgebyr	-904 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 561 913

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-540 035
------------------	----------



SUM ENERGI / FYRING

-540 035

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

Lokalleie	-2 500
Container	-172 057
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 156
Annen leiekostnad	-6 750
Annet driftsmateriale	-77 512
Vaktmestertjenester	-713 716
Renhold ved firmaer	-256 393
Snørydding	-31 115
Gressklipping	-30 941
Andre driftskostnader	-6 987
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 315
Andre kontorkostnader	-15 570
Telefon, annet	-8 648
Vedlikehold biler/maskiner	-27 584
Kontingenter	-5 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-15 266
Bank- og kortgebyr	-5 536
Øreavrunding	278
Velferdskostnader	-24 559
Tap på fordringer	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 429 620

NOTE 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 921
Renter av sparekonto i OBOS-banken	124 605
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 358
Andre renteinntekter	4 868
SUM FINANSINNEKTER	149 753

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 945 172
Pantegjeldsrenter	-4 945 968
Andre rentekostnader	-105
SUM FINANSKOSTNADER	-8 891 245

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2024	176 258
Avskrevet tidligere	-88 129
	88 129
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	88 129

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	86 667
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	86 667



NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2023	-45 000 000	
Økt 2024	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	150 291	
Nedbetalt i år	0	
		-59 849 709

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 34 år., avdragsfritt frem til 01.05.29

Opprinnelig 2024	-55 000 000	
Økt 2025	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-80 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-139 849 709**

NOTE 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 270
Skyldig arbeidsgiveravgift avsatt år 2025	-57 188
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 902
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-85 360

NOTE 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-30 406
Gebyr og fakturaomkostninger	-455
Uidentifiserte banktransaksjoner	-5 480
Annen kortsiktig gjeld	-381 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-417 591



ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE:

KONTROLLKOMITEENS BERETNING FOR PERIODEN 2025-2026

I henhold til instruks for kontrollkomiteen – Paragraf 8 - vedtatt på sameiets Årsmøte 14.april 1994, avgir herved kontrollkomiteen sin årlige beretning til sameiets årsmøte. Instruksen er vedlagt.

Kontrollkomiteen har i 2025-2026 bestått av Tonje Nilsen, Per Nymoen og Harald Johnny Øye, valgt på årsmøtet 18. mars 2025. Komiteen er valgt for ett år.

I perioden har Kontrollkomiteen avholdt 5 møter, alle med fysisk frammøte.

Kontrollkomiteen har deltatt på flere styremøter, holdt jevnlig kontakt med styret.

Det er fulgt opp at styret har arbeidet i henhold til § 57 i eierseksjonsloven som beskriver styrets oppgaver: *Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.*

Følgende punkter nevnes spesielt:

1. Kontrollkomiteen opplever at styret har godt samarbeid og løser oppgavene på en tilfredsstillende måte. Styret følger nå jevnlig opp med informasjonsskriv til sameierne. KK registrerer også at det fungerer stort sett greit med svar og tilbakemeldinger på henvendelser fra sameierne.
2. Kontrollkomiteen følger med på utarbeidelsen av regnskapet for 2025, og budsjettene for de kommende år.
Spesielt rettes oppmerksomheten mot oppfølgingen av tilbakebetalingsplanene for lånene til renovering av sameiet. Som varslet på fjorårets sameiermøte, viste det seg å bli nødvendig med en økning av fellesutgiftene.
Det skapte en del reaksjoner at faktura for januar 2026 ble sendt ut før sameierne hadde fått informasjon om økningen. KK har tatt dette opp med styret, som beklager at informasjonen om økningen kom for sent.
3. Regler for bruk av Vibbo.
KK minner om at følgende regler gjelder:
All bruk av Vibbo skal være i tråd med Brukervilkårene og innenfor norsk lovgivning. Brudd på dette anses som misbruk. Eksempler på misbruk av tjenesten kan være en bruker som truer med eller oppfordrer til straffbare handlinger, driver personhets eller trakassering. Innhold som publiseres og som anses å være i strid med dette vil bli kunnet slettet eller endret uten varsel. Innhold som publiseres på Vibbo, er underlagt styrets rett og plikt til moderering.

Oslo, 20.01.2026

Harald Johnny Øye

Per Nymoen

Tonje Nilsen



INSTRUKS FOR KONTROLLKOMITEEN

§ 1 Kontrollkomitéen velges på årsmøtet i henhold til vedtektenes § 9 og 15

§ 2 Kontrollkomitéen har rett til å la seg representere i alle styre- og utvalgsmøter, hvor den har tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Kontrollkomitéen skal:

§ 3 Påse at sameiets vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet blir fulgt opp av styret.

§ 4 Påse at økonomiske disposisjoner er i samsvar med sameiets vedtekter og vedtak.

§ 5 Ha adgang til alle sameiets regnskap, samt de forskjellige styre- og utvalgsprotokoller.

§ 6 Ha tilgang til alle dokumenter og vedlegg, på samme nivå som styremedlemmene. Komitéens medlemmer er underlagt den samme taushetsplikt og konfidensialitet som styrets medlemmer.

§ 7 I den utstrekning den selv bestemmer, foreta kritisk og tallmessig revisjon, samt innkalle sameiets revisor til sine møter.

§ 8 Møte på sameiets årsmøte, og svarer kun for dette.

§ 9 Føre protokoll over alle saker som behandles, og avgi beretning til sameiets årsmøte.

§10 Kontrollkomitéen har rett til å innkalle sameierne til ekstraordinært sameiermøte.

Instruksen ble første gang vedtatt på sameiermøte 14. april 1994

Justert i 2013

Foreliggende utgave ble vedtatt i sameiermøte av 30. november 2021



FORSLAG FRA VALGKOMITÉEN TIL VERV I ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE 2026

FORSLAG TIL STYRE FOR ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE FOR 2025/2026

NAVN	MEDLEM/ VARA	PERIODE	ALDER	Valg/ gjenvalg	TUN
Gina Sæther	Leder	2025 - 2027	55	Ikke på valg	Nord
Jolanta Grynkiewicz	Medlem	2026 - 2028	40	Gjenvalg	Sør
Alan Mehdi	Medlem	2025 - 2027	41	Ikke på valg	Sør
Rolf Johansen	Medlem	2026 - 2028	73	Ny	Sør
Sidrah Shaheen	Medlem	2026 - 2028	34	Ny	Nord
Alyana Saleem	Vara	2026 - 2028	49	Gjenvalg	Sør
Magnus Zachariasen	Vara	2025 - 2027	40	Ikke på valg	Nord

FORSLAG TIL KONTROLLKOMITÉ

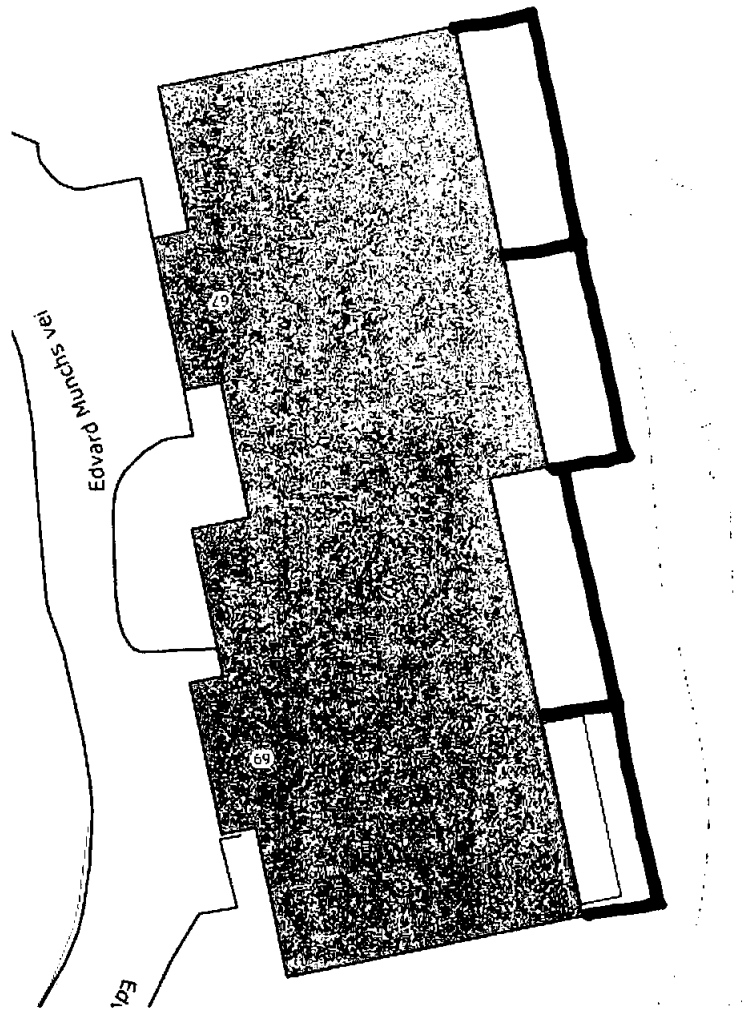
NAVN	PERIODE	VALG/GJENVALG	TUN
Harald Øye	2026 - 2027	Gjenvalg	Nord
Tonje Nilsen	2026 - 2027	Gjenvalg	Sør
Per Nymoen	2026 - 2027	Gjenvalg	Nord

Valgkomitéen har sagt seg villig til å fortsette et år til.

Vh

Cathrine Roksvaag
Aleksander Divolino Honve
Rebekka Alne

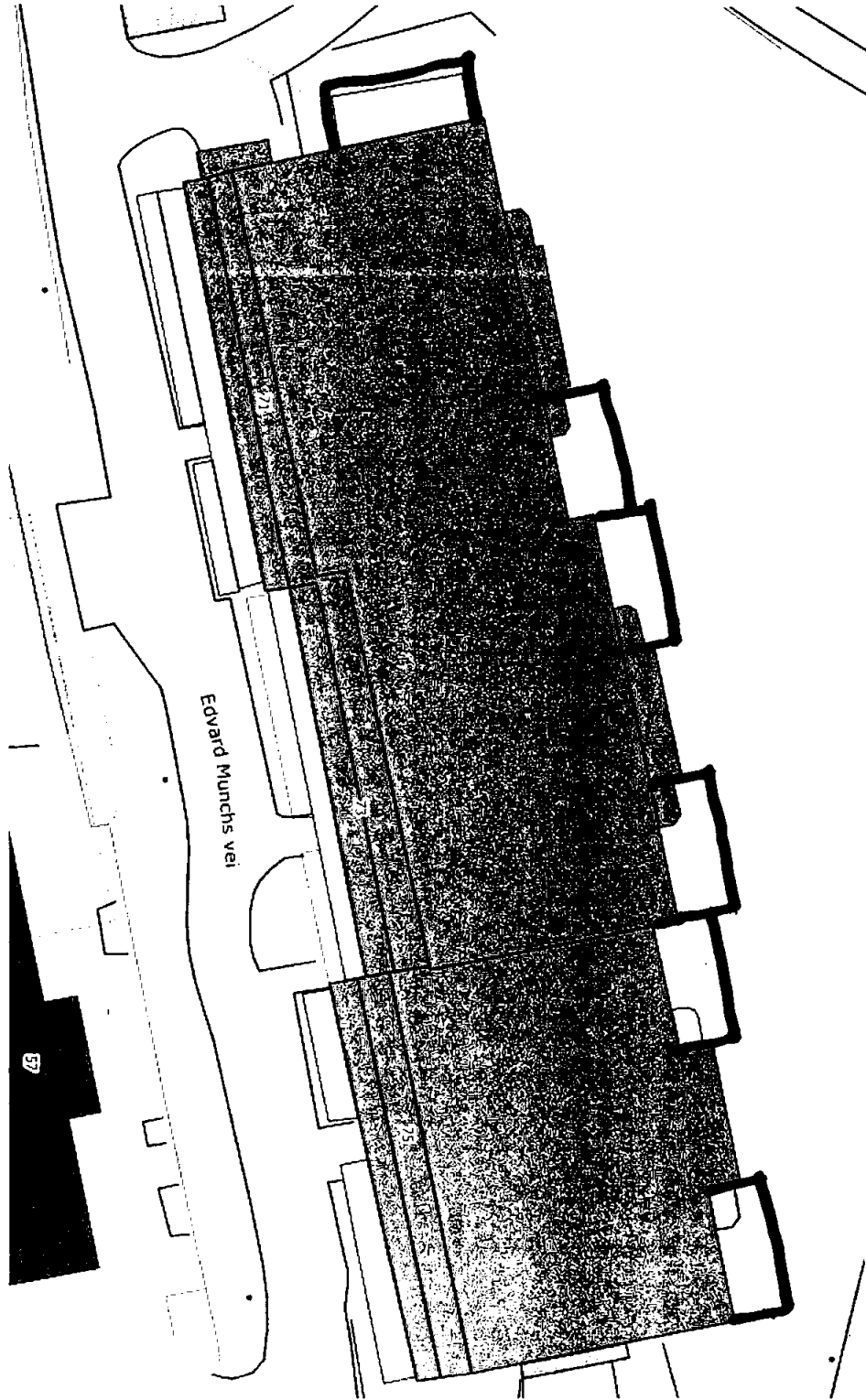
Valgkomitéen

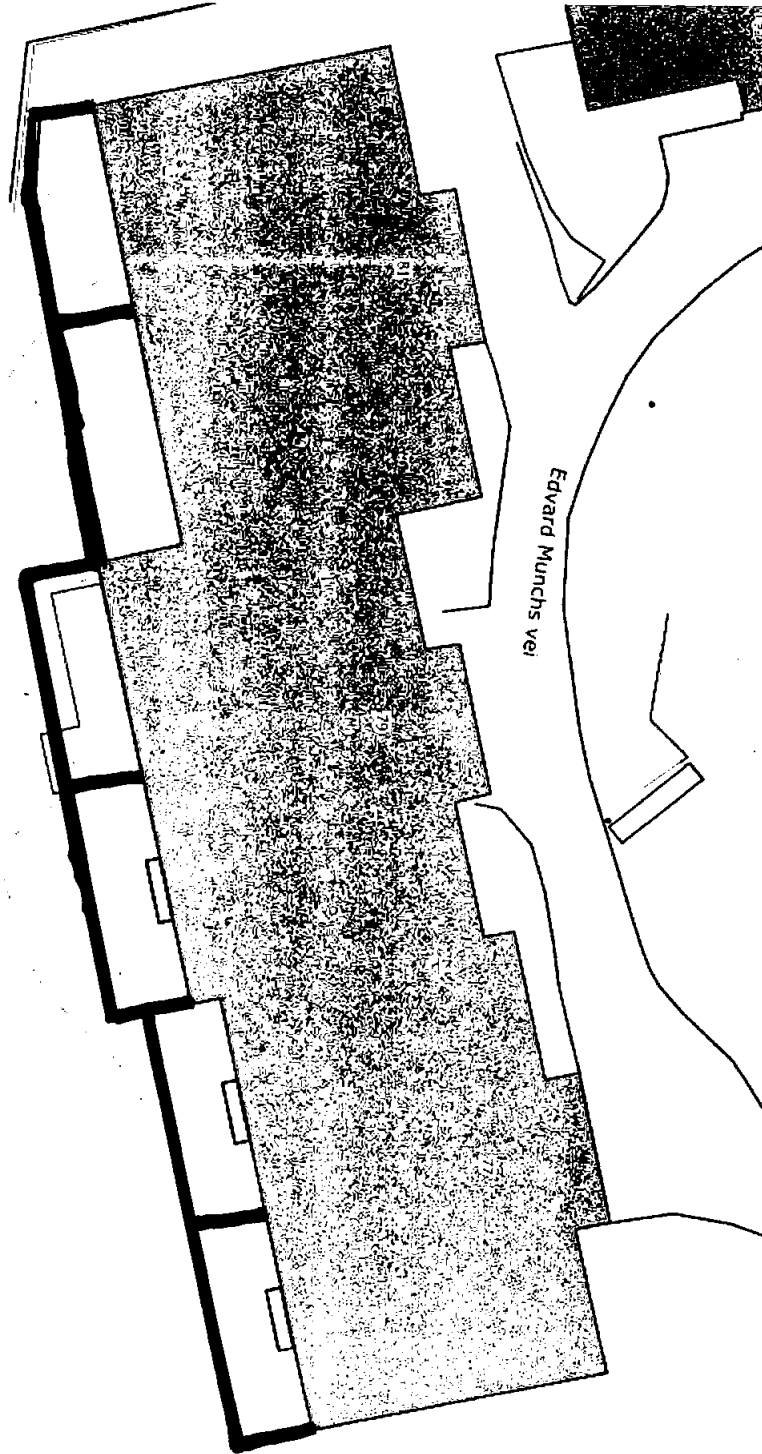


Vedlegg sak 16 - Bruksrett.pdf

30 av 48

Vedlegg 5

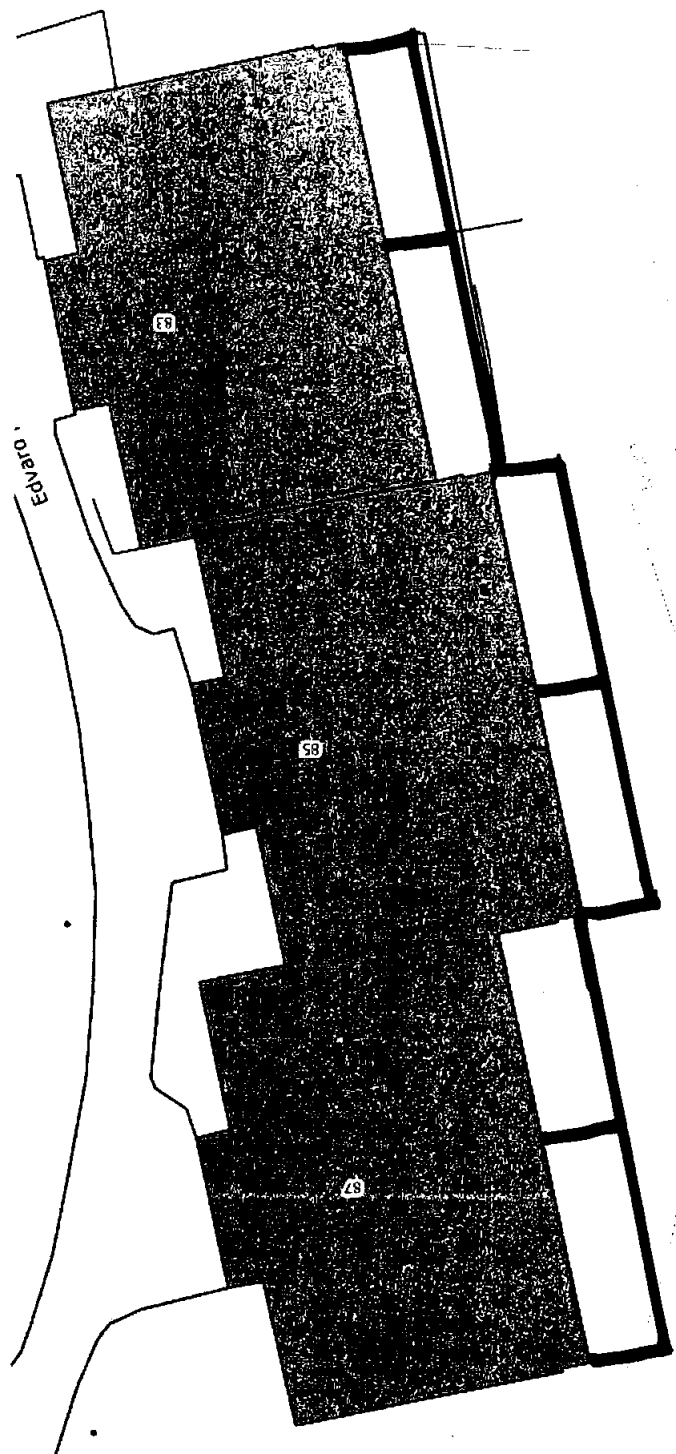


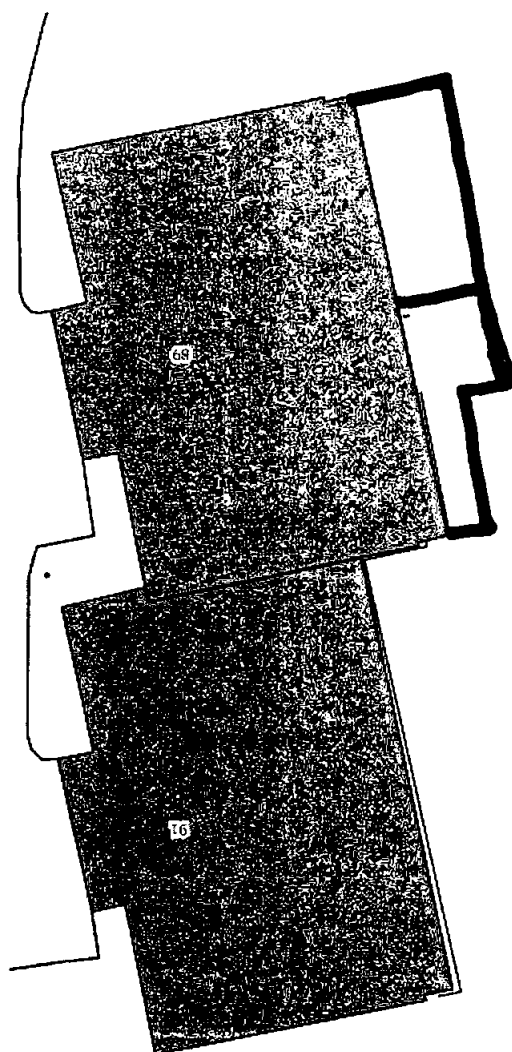


Vedlegg sak 16 - Bruksrett.pdf

32 av 48

Vedlegg 5







VEDTEKTER FOR ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE (org.nr.: 971 284 935)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er «Ellingsrud Boligsameie». Sameiet består av 292 seksjoner av eiendommen gnr. 109 bnr. 37 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 15. september 1981, tinglyst 17. september 1981. Seksjonene er opprettet til boligformål.

2. Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

3. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering umiddelbart. For saksbehandlingen betales et gebyr som fastsettes av styret.

Den enkelte seksjonseier har videre rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Oppbevaring av brennbart materiale og all bruk av åpen flamme er forbudt på balkonger og bakkeplan inntil husvegg. Dette grunnet brannfare og fasadens konstruksjon.

Dersom en seksjonseier ønsker å bygge om eller tilrettelegge bruksenheten slik at den kan brukes som bolig av flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må årsmøtet gi sitt samtykke med to tredjedels flertall, i tråd med eierseksjonslovens paragraf 49 g. Det er seksjonseieren selv som plikter å melde forslag om slikt samtykke til styret innen fristen for innmelding av årsmøtesaker.

Dersom seksjonseieren ikke har brakt en slik ombygging eller tilrettelegging inn for årsmøtet, vil det være et mislighold. Styret eller en eller flere av de øvrige seksjonseierne kan da ta saken opp til behandling på årsmøtet. En seksjonseier kan ikke leie ut en seksjon på kortidsutleie i mer enn 60 dager i året, i henhold til eierseksjonslovens paragraf 24, sjuende ledd.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Det er ikke lov å gjøre oppkjøp av flere enn 2 seksjoner ved indirekte erverv gjennom nærstående slektninger, stråmenn, selskap med reelt sett samme eiere og lignende, nærmere beskrevet i eierseksjonslovens paragraf 23.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Juridisk person kan ikke godkjennes som erverver eller leietaker av seksjon i sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er selv ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Eiendomsoverdragelse i forbindelse med dødsfall, skilsmisser, arv og lignende skal også godkjennes. De som av forannevnte årsaker endrer eierforholdet for en seksjon må melde dette til vår administrasjonsmedarbeider.

5. Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste et forsvarlig innvendig vedlikehold av bruksenheten slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr (som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar



og vasker), apparater (for eksempel brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring eller inntakssikring; og vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendige flater (gulv og vegger) på balkonger og terrasser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Inngangsdører til leilighet, balkongdører og vinduer i den enkelte leilighet regnes som en del av fellesarealet. Endringer som reduserer brannsikkerhet, isolasjonsverdi og/eller levetiden til disse er ikke tillatt og medfører erstatningsansvar på den enkelte sameiers regning. Eksempler på slike endringer er montering av katteluker i dør eller vindu.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med ovennevnte, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

. Varsel om tidspunkt for årsmøtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandles skal sendes ut minst 1 måned i forveien.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tju - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen til årsmøtet skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som nevnt i pkt. 10.2 skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.



7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller kontrollkomiteen finner det nødvendig eller når minst 1/10 del av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bare saker som er beskrevet i innkallingen til ekstraordinært årsmøte, kan behandles.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 6 gjelder tilsvarende.

8. Stemmerett

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

9. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

På årsmøtet skal behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styre med vararepresentant.
- Valg av revisor.
- Valg av kontrollkomité.
- Valg av valgkomité.
- Fastsettelse av styrehonorar
- Budsjett for kommende år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Fastsatt styrehonorar gjelder for den kommende styreperioden.

10. Møteledelse og flertallskrav

10.1 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av to valgte seksjonseiere, samt møteleder. Protokollen sendes ut umiddelbart etter årsmøtet, til samtlige seksjonseiere. Protokollen skal alltid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10.2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
- Endring av vedtektene.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
- Forslag om å godkjenne ombygging eller tilrettelegging av en bruksenhet, slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig.
- Øvrige tilfeller som er nevnt i § 49 i eierseksjonsloven.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om



- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

12. Styret

Til å forestå vedlikehold og drift av eiendommen og forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre. Styret velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges. Styret skal bestå av: Leder, nestleder, 1-3 styremedlem. Minst 2 varamedlemmer velges separat. Disse tiltrer styret ved eventuelle frafall.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velges for 2 - to - år av gangen. Styret velger selv nestleder ved konstitueringen rett etter valget. For å sikre kontinuitet skal minst 1 og ikke mer enn 2 styremedlemmer og 1 varamedlem være på valg hvert år.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er 6 år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av nestleder.

13. Styremøter, styrets oppgaver og styrets beslutningsmyndighet

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for disse, fastsetter lønn og fører tilsyn med at disse oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene av styret er til stede.

14. Styremedlemmers inhabilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Regnskap, kontrollkomité og valgkomité

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

Årsmøtet velger en kontrollkomité, bestående av 3 seksjonseiere. Kontrollkomitéens arbeid fremgår av egen instruks.

Årsmøtet velger en valgkomité, bestående av 3 seksjonseiere etter innstilling fra valgkomitéen. Valgkomitéens arbeidsområde og mandat fremgår av egen instruks.

16. Regler for godt bomiljø

Beboerne plikter å følge Sameiets regler for godt bomiljø fastsatt av Sameiermøtet, med justeringer vedtatt av styret,



og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på seksjonseierne forpliktelser overfor sameiet.

Styret sørger for at samtlige seksjonseiere/leietakere får utlevert sameiets vedtekter og regler for godt bomiljø.

17. Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter leilighetens brutto gulvareal. Dersom særlige grunner taler for det kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter et å konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte seksjonseier innen den frist som er bestemt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

18. Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

* * *

Vedtektene ble først vedtatt på konstituerende sameiermøte 27. september 1983. Endringer vedtatt på sameiermøter 7. april 1986, 22. mars 1990, 14. april 1994, 26. mars 1998, 23. mars 1999, 27. mars 2001, 13. november 2001, 21. mars 2002, 7. april 2003, 14. mars 2005, 21. november 2005, 17. november 2008, 17. november 2014 og 27. mars 2017, årsmøte den 12. mars 2019 og årsmøte/halvårsmøte 27. oktober 2020, årsmøter 22. juni 2021, 29. mars 2022, halvårsmøte 29. november 2022, årsmøte 28. mars 2023. Årsmøtet 17. Mars 2026



20:04 tor. 5. feb.

100 %

Velferdsetat | Besøk fra Rø | ELLINGSRUI | 新浪网 | https://outl | Op DNB Innboks X | | +



dnb.no



Dagligbank og lån

Pensjon og forsikring

Sparing og investering

Innstillinger



Logg ut

Innboks¹⁵

Ny melding



Chat

← Alle meldinger

Svar



Banken

5. feb. 2026, 15:38

Reklamasjon 002541/26

Vi viser til din henvendelse fra 16. januar 2026 i forbindelse med en feil hos oss. Dessverre var det en teknisk feil hos oss som gjorde at du 11. desember 2025 fikk flere utbetalinger fra NAV som i løpet av kort tid ble rettet slik at du kun fikk utbetalt det du skulle ha. Feilen som muliggjorde at du i en kort periode hadde høyere saldo var DNB sin feil, men enhver feil gir ikke rett til erstatning eller kompensasjon. Vi kan derfor ikke imøtekomme ditt ønske om kompensasjon. Vi vil ta med oss din tilbakemelding videre internt slik at vi kan forbedre våre rutiner om noe slikt skulle skje igjen. Vi beklager ulempene denne feilen har medført. Vi gjør oppmerksom på at du kan klage til Finansklagenemnda ([Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo](#), telefonnummer 23 13 19 60, eller [www.finkn.no](#)). Dersom du har spørsmål i saken, vennligst ta kontakt med oss på telefon 23 02 10 99.

Hilsen
Reklamasjoner, DNB



Det er 2 t og 8 min siden siste besøk

[Reklamasjon](#) - [Vilkår for bruk](#) - [Personvern](#) © DNB

Vedlegg 7

40 av 48

64.Bevis_3_DNB_svar_som_skylder_paa_NAV.pdf



Fra: skade@protectorforsikring.no
Emne: [Skadenr PRO-1897719] HASTER: Klage på takstrappport før
Årsmøtet - Skadenummer: 1897719
Dato: 26. jan. 2026, 08:44:31
Til: WeiMing Ye livin1063@hotmail.com

Hei,

Takk for henvendelsen.

Vi viser til takstrappporten der Polygon har vurdert forholdet som **produkt-/produksjonsfeil**, ikke en skade som omfattes av forsikringen. Dette er også i tråd med forsikringsvilkårene punkt 1.16.2, som unntar skader som består av riper, flekker, svinnsprekker og øvrige kosmetiske forhold, samt forhold som skyldes materialfeil eller feilaktig konstruksjon

På bakgrunn av dette vil vi ikke bestille fysisk befaring.

Videobefaring eller dokumentasjon i form av bilder er tilstrekkelig for vår vurdering av denne typen forhold.

Da forholdet gjelder **mulig produksjonsfeil/reklamasjon**, må dette tas videre av sameiet/beboer mot entreprenør eller leverandør etter bustadoppføringslova/reklamasjonsreglene.

Protector Forsikring har dermed avsluttet saken, og vårt standpunkt står fast.

Med vennlig hilsen

Marianne Lund | Skadebehandler

Protector Forsikring ASA | Filipstad Brygge 1 | Pb 1351, Vika | 0113 | OSLO

Tlf: 40344149

skade@protectorforsikring.no | www.protectorforsikring.no

PROTECTOR
forsikring

E-post sendes over en åpen og usikret linje. Vi ber deg derfor om ikke å sende sensitiv informasjon til oss via e-post med mindre denne sendes kryptert. For informasjon om hvordan Protector Forsikring behandler personopplysninger, klikk [her](#).



----- Original message -----

Til Protector Forsikring,

Jeg viser til skadenummer **1897719** og klager herved på rapporten utarbeidet av Polygon AS.

Det haster med en avklaring i denne saken, da sameiet skal avholde **Årsmøte den 17. mars**, og fristen for å melde inn saker er **16. februar**. Styret i sameiet bruker den feilaktige Polygon-rapporten for å avvise mitt krav.

Rapporten inneholder faktiske feil og er basert på sviktende grunnlag:

Ingen fysisk befaring: Takstmannen har aldri vært fysisk i min leilighet. Rapporten er basert på en telefonsamtale.

Feilaktig konklusjon: Rapporten konkluderer med at "boblen ikke kan ses på 2 meter avstand". Dette er **uriktig**.

Motbevis (Se vedlegg A): Jeg legger ved et bilde tatt fra **5 meters avstand**. Bildet viser tydelig at boblen/feilen i glasset er godt synlig.

Mitt krav:

Jeg krever at Protector:



Annulerer konklusjonen i Polygon-rapporten vedrørende synlighet.

Sender en skriftlig bekreftelse til meg (og styret) på at saken må vurderes på nytt, enten via en **ny, fysisk befaring** eller ved å bekrefte at dette er en "**Produktfeil/Reklamasjonssak**" som faller utenfor forsikringens dekningsområde.

Jeg trenger en slik bekreftelse fra dere umiddelbart, slik at jeg kan tvinge styret til å ta saken videre som en reklamasjon mot entreprenøren (DVS) på årsmøtet.

Jeg imøteser deres svar snarest slik at jeg rekker fristen.

Vedlegg:

A: Fotobevis: Boble synlig fra 5 meters avstand.

B: Kopi av den mangelfulle Polygon-rapporten.

Med vennlig hilsen,

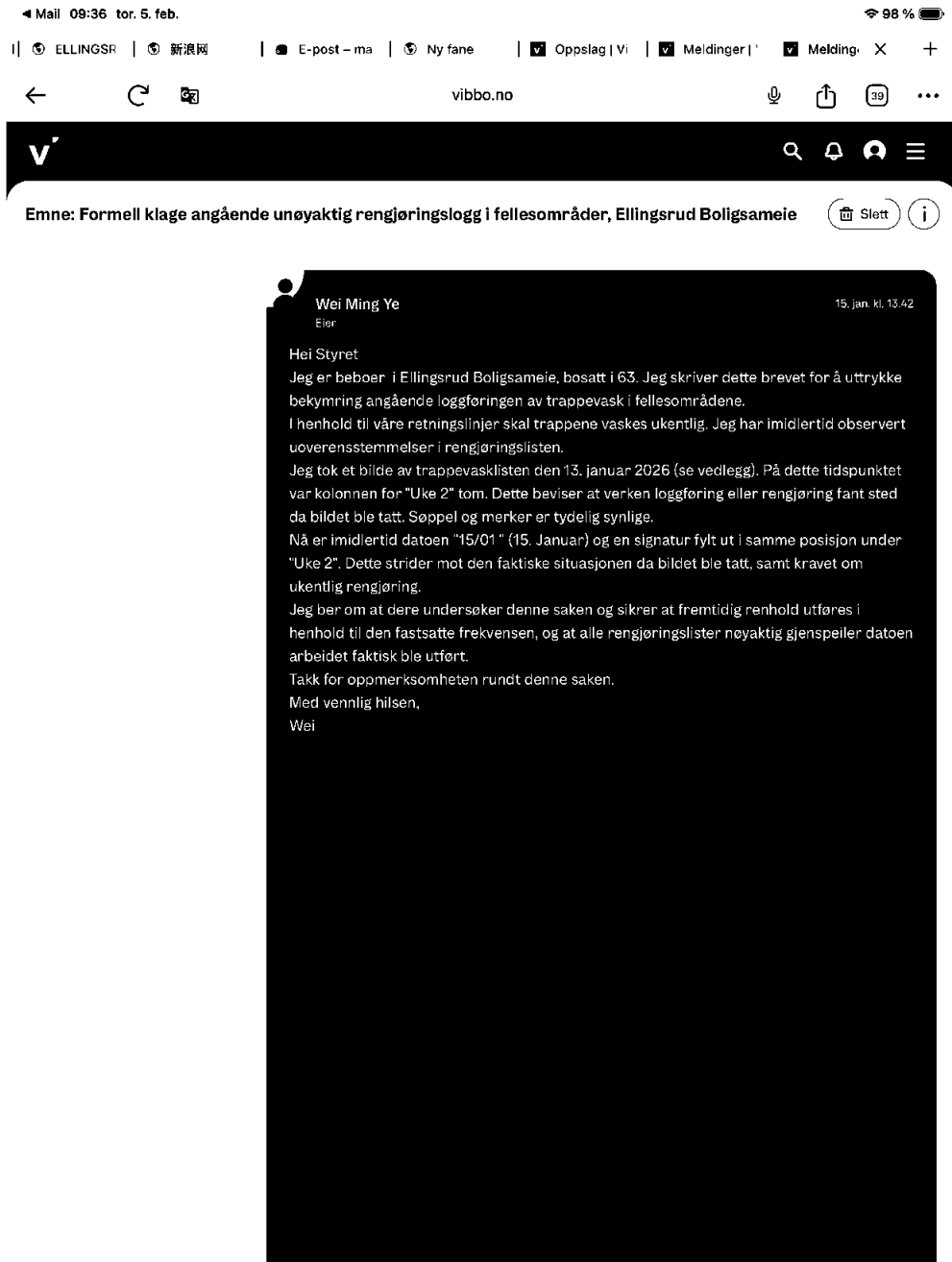
Wei Ming Ye

Edvard Munchs vei 63

PROTECTOR
forsikring



Vedlegg 9 til sak 23. Forslag fra beboer - Krav om refusjon for manglende renhold og kontroll av renholdsjournaler





Vedlegg 10 til sak 23. Forslag fra beboer - Krav om refusjon for manglende renhold og kontroll av renholdsjournaler

◀ Mail 09:39 tor. 5. feb.

vibbo.no

📶 97 % 🔋



Alan Mehdi
Styremedlem

16. jan. kl. 12:58

Takk for bilder og tilbakemelding. Vi tar dette videre med renhold.


Overgang til nytt firma skal skje 01.03.2026. Inntil dette må nåværende renholdsfirma utføre renhold etter beste evne og i henhold til avtale.

Jeg sender klage nå.

Mvh
Alan

Meldingstråden er arkivert

Send en ny melding for å kontakte styret.

 Send melding





Vedlegg 11 til sak 23. Forslag fra beboer - Krav om refusjon for manglende renhold og kontroll av renholdsjournaler



Wei Ming Ye
Eier 16. jan. kl. 14:36

Hei Alan,
Takk for svar og at dere tar saken videre med renholdsfirmaet.
Gitt at renholdet i fellesområdene ikke har blitt utført som avtalt i to uker, og at loggen ble feilaktig signert, krever vi på vegne av sameiet en tilbakebetaling av kostnadene for de aktuelle ukene. Det er uakseptabelt å betale for en tjeneste som ikke er levert.
Vi forventer at dette kravet behandles raskt og at det sikres at nåværende firma leverer tjenesten i henhold til avtalen frem til overgangen 01.03.2026.
Med vennlig hilsen,
Wei

Alan Mehdi
Styremedlem

17. jan. kl. 14:49

Hei, Wei
Klagen allerede sendt, avventer svar.

Mvh
Alan

Wei Ming Ye
Eier

Skriv en melding

Send



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 1549 Selskapsnavn: ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim