



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 18.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 235 012	18 751 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 235 012</b>	<b>18 751 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		991 236	1 117 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 129	
Annen driftskostnad		70 750 852	68 284 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 830 217</b>	<b>69 402 379</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 595 205</b>	<b>-50 650 872</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		351 480	153 472
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>351 480</b>	<b>153 472</b>
Annen finanskostnad		5 581 061	1 383 906
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 581 061</b>	<b>1 383 906</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 229 581</b>	<b>-1 230 434</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 824 786	-51 881 306
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		176 258	
Sum varige driftsmidler		176 258	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		176 258	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		141 428	245 476
Andre fordringer		172 424	285 947
Sum fordringer		313 852	531 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 838 717	7 492 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 838 717	7 492 375
Sum omløpsmidler		12 152 568	8 023 798
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 328 826</b>	<b>8 023 798</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		103 901 729	46 076 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-103 901 729</b>	<b>-46 076 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-103 901 729</b>	<b>-46 076 942</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		114 849 709	45 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>114 849 709</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>114 849 709</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 363	16 028
Leverandørgjeld		485 966	8 213 469
Skyldige offentlige avgifter		86 125	101 824
Annen kortsiktig gjeld		766 393	769 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 380 846</b>	<b>9 100 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 230 555</b>	<b>54 100 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 328 826</b>	<b>8 023 798</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346699

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 18.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 971 284 935  
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 235 012	18 751 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 235 012</b>	<b>18 751 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		991 236	1 117 429
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		88 129	
Annen driftskostnad		70 750 852	68 284 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 830 217</b>	<b>69 402 379</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 595 205</b>	<b>-50 650 872</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		351 480	153 472
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>351 480</b>	<b>153 472</b>
Annen finanskostnad		5 581 061	1 383 906
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 581 061</b>	<b>1 383 906</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 229 581</b>	<b>-1 230 434</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-57 824 786	-51 881 306
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>



Organisasjonsnr: 971 284 935  
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		176 258	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		176 258	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		141 428	245 476
Andre fordringer			
		172 424	285 947
Sum fordringer		313 852	531 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		11 838 717	7 492 375
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		11 838 717	7 492 375
Sum omløpsmidler		12 152 568	8 023 798
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 328 826</b>	<b>8 023 798</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	103 901 729	46 076 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-103 901 729</b>	<b>-46 076 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-103 901 729</b>	<b>-46 076 942</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	114 849 709	45 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>114 849 709</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>114 849 709</b>	<b>45 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 363	16 028
Leverandørgjeld	485 966	8 213 469
Skyldige offentlige avgifter	86 125	101 824
Annen kortsiktig gjeld	766 393	769 420
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 380 846</b>	<b>9 100 740</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>116 230 555</b>	<b>54 100 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>12 328 826</b>	<b>8 023 798</b>



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

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 2025

## 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:

18. mars 2025 kl. 19:00, Ellingsrud kirke, menighetssalen.

### 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.

### Annen informasjon

Før årsmøtet er det viktig at samtlige som ønsker å stemme over forslag enten står registrert som eiere i Vibbo eller har fullmakt.

Dersom du er usikker på om du står registrert som eier, kan du sjekke dette ved trykke på profilen din oppe til høyre (mellom lupen og de tre horisontale strekene). Under navnet vil det enten stå "eier", "medboer" eller "leietaker".

Selv om både medboere og leietakere har rett til oppmøte, er det kun eiere som har stemmerett dersom det ikke er gitt skriftlig fullmakt. Underskrevet fullmakt må isåfall medbringes til årsmøtet.



## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll, to eiere som protokollvitner og to eiere som tellekorps
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsberetning 2024
6. Regnskap 2024
7. Revisors beretning
8. Kontrollkomitéens beretning
9. Valg av styreleder
10. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
11. Valg av Kontrollkomité
12. Valg av Valgkomité
13. Forslag fra styret
14. Forslag fra styret
15. Forslag fra styret
16. Forslag fra Mikkel Amundsen

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 foreslått valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## 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

Protokollfører, protokollvitner og tellekorps navngis i protokollen.



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

### **Årsberetning 2024**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning fra 2024 ligger vedlagt

Forslag til vedtak  
Årsberetningene for 2024 godkjennes

Sak 6

### **Regnskap 2024**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 1549 Årsregnskap 2024.pdf



Sak 7

## Revisors beretning

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Revisors beretning er ikke klar pr. dags dato, vil bli utlevert på møtet.

### Forslag til vedtak

Revisors beretning tas til etterretning

Sak 8

## Kontrollkomitéens beretning

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Kontrollkomitéens beretning ligger vedlagt

### Forslag til vedtak

Kontrollkomitéens beretning tas til etterretning

### Vedlegg

2. Kontrollkomiteens beretning 2024.pdf

Sak 9

## Valg av styreleder

Styreleder skal velges separat og ikke sammen med resten av styret.

Valgkomitéen har innstilt Gina Sæther gjenvalgt som styreleder.

### Innstilling

Styret ber årsmøtet vedta valgkomitéens innstilling.

### Roller og kandidater

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

- Gina Sæther



Sak 10

## Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Bertil Dybos går ut av styret som styremedlem etter endt periode

Magnus Zachariassen er ferdig med sin periode som varamedlem

Valgkomiteens innstilling er vedlagt.

### Innstilling

Styret ber årsmøtet vedta valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alan Mehdi

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Zachariassen

Følgende stiller til gjenvalg som varamedlem for 2 år

### Vedlegg

1. Innstilling 2025.pdf

Sak 11

## Valg av Kontrollkomité

Valgkomiteen foreslår gjenvalg

### Innstilling

Styret ber årsmøte vedta valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 kontrollkomité medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som kontrollkomité medlem:

- Per Jørgen Nymoen

**Valg av 1 kontrollkomité medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som kontrollkomité medlem :

- Harald Johnny Øye



**Valg av 1 kontrollkomité medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som kontrollkomité medlem :

- Tonje Merete Nilsen

Sak 12

## Valg av Valgkomité

Valgkomitéen foreslår gjenvalg

### Innstilling

Styret ber årsmøte vedta valgkomitéens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Liv Rebekka Alne

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Cathrine Roksvaag

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Aleksander Divolino Honve

Sak 13

## Forslag fra styret

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Overgang fra gjennomføring av både års- og halvårsmøte til kun ett årlig årsmøte

Ellingsrud boligsameie er ett av særdeles få sameier som gjennomfører både årsmøte og halvårsmøte. Forberedelser til års- og halvårsmøter tar mye tid og kapasitet fra styret som kan benyttes til bedre å følge opp saker og henvendelser.

Det viktigste argumentet for denne todelingen har vært at budsjettet er utarbeidet og godkjent allerede på høsten (halvårsmøtet) slik at man starter året med et godkjent budsjett, samtidig som man overholder lovkrav vedrørende avholdning av årsmøte innen utgangen av juni. Det nåværende styret ser imidlertid at todelingen medfører mye administrativt arbeid som kunne vært spart ved å kun gå over til ett møte i året.



Dersom Ellingsrud boligsameie går over til ett ordinært årsmøte per år vil godkjenning av budsjettet foregå på våren, eksempelvis vil budsjettet for 2026 godkjennes under årsmøtet våren 2026.

## Styrets innstilling

Styret potensialet til å følge opp henvendelser og saker på en bedre måte ved å gå over til å gjennomføre ett årlig årsmøte fremfor to. Styrets innstilling er derfor at halvårsmøtet opphører fra og med våren 2025.

## Forslag til vedtak

Styrets innstilling godtas og halvårsmøtet opphører. Vedtektene endres i tråd med vedtaket.

Sak 14

## Forslag fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

## OBOS-nøkkel

Flere sameiere har ytret ønske om at sameiet skaffer seg løsning for mobilnøkkel (også kjent som OBOS-nøkkel). Styret har innhentet tilbud fra OBOS om å inngå avtale om mobilnøkkel (også kjent som OBOS-nøkkel).

## Hva er OBOS-nøkkel?

OBOS-nøkkel er en digital nøkkel som gjør at du kan åpne oppgangsdøren og/eller leilighetsdøren fra telefonen din. I tillegg er det mulig å dele nøkler med familien, venner og andre. Den digitale nøkkelen er personlig, lett å dele og lett å slette.

Nøklene er lagret i den brukervennlige appen Unloc, som lar tilkoblede dører raskt åpnes med et enkelt trykk på telefonen. På den måten kan nøklene enkelt bli delt med alt fra håndverkere til venner som skal låne leiligheten en helg.

Installasjonen går ikke på bekostning av dagens lås. Det er fortsatt fullt mulig å bruke den tradisjonelle nøkkelen eller den gamle ringeklokka. Dette er altså et valgfritt supplement. Dersom telefonen går tom for strøm kan du fortsatt bruke nøkkelen.

Styret fremmer installering på oppgangsdører, mens den enkelte dekker evt montering på leilighetsdører. Mobilnøkkel fungerer på alt fra garasjeporter, boder og oppganger, til leilighetsdører. I første omgang fremmer styret et forslag om å installere OBOS-nøkkel på oppgangsdørene, og hver beboer vil ha mulighet til å installere en kompatibel lås på sin leilighetsdør. Med andre ord vil det være mulig å legge igjen nøkkelknippet hjemme og låse seg inn i bygget og leiligheten kun ved hjelp av telefonen.

## Kostnader

Dersom den enkelte beboer ønsker installering av mobilnøkkel på sin egen leilighetsdør dekkes dette av den enkelte. Engangskostnad inkludert montering og merverdiavgift er på mellom 4-6000,- avhengig av lås, men denne kan også monteres av den enkelte som har grunnleggende praktiske ferdigheter.

For sameiet vil maskinvare og installasjon koste 950,- per oppgangsdør. I tillegg medfølger det en månedspris for administrasjon og drift på 4981,-. På årsbasis medfører dette at sameiet må betale 59 552,- per år for løsningen gjennom felleskostnader.



## Styrets innstilling

Styret fremmer saken for årsmøtet ettersom det utgjør en ekstrakostnad for sameiet. Styrets innstilling er at OBOS-nøkkelen gjør det enklere å administrere nøkler og reduserer behovet den enkelte sameier har for å produsere opp og holde orden i ekstranøkler. I tillegg er tilbudet fremtidsrettet og gunstig for å tiltrekke nye sameiere.

## Forslag til vedtak

Anbefaler at de som ønsker OBOS-nøkkelen stemmer ja og de som ikke ønsker OBOS-nøkkelen stemmer nei.

Sak 15

## Forslag fra styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bruksrett på tilstøtende plen for seksjonseiere på bakkeplan

Gjennom årene har flere beboere på bakkeplan kommet med forespørsler om hvor stor del av tilstøtende uteområde de har bruksrett på.

Det har blitt gitt forskjellige svar og tillatelser fra forskjellige styrer og vi ønsker å få en avklaring slik at vi kan gi et klart svar til alle.

### Styrets innstilling

Styret har ikke nødvendige opplysninger for hvor grensene går pr i dag og eventuelle juridiske aspekter rundt dette. Sameie må forholde seg til «sameierloven» og i §40 står det: «*Et flertall på årsmøte kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående urimelig fordel på anders seksjonseiers bekostning*»

I et sameie er bruk av fellesområder noe som berører alle sameierne på en eller annen måte.

Styret vil jobbe med å få nedfelt i vedtektene klarhet i alle forhold rundt bruksrett etc til alle fellesarealene i sameiet og legge det frem som sak når alle aspekter er avklart.

### Forslag til vedtak

Styret jobber med denne saken og legger fram et forslag til neste årsmøte.

Sak 16

## Forslag fra Mikkel Amundsen

### Forslag fremmet av:

Mikkel Amundsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



## Tillatelse til bruk av gassgrill på balkong

Per våren 2025 er det kun tillatt med elektriske griller på balkonger og terrasser i sameiet. Dette forbudet har historisk vært begrunnet med hensyn til brannsikkerhet. De siste årene har sameiet gjennomført betydelige oppgraderinger, inkludert installasjon av et sentralisert brannalarmanlegg og renovering av både fasader og balkonger. Disse tiltakene har styrket sameiets generelle brannsikkerhet.

Flere seksjonseiere har etterspurt muligheten til å benytte gassgrill på balkongene, med begrunnelse i at moderne gassgriller er sikre i bruk når de håndteres riktig. Å åpne for bruk av gassgrill kan gi seksjonseierne større fleksibilitet og forbedre bokvaliteten.

Følgende forutsetninger må ligge til grunne:

- Brannsikkerhet:** Seksjonseiere som ønsker å bruke gassgrill, plikter å følge krav og anbefalinger på brannsikkerhet fra DSB og Brannvesenet. Hver seksjonseier er ansvarlig for at gassbeholdere oppbevares forsvarlig, og at grillen er i god teknisk stand. Gassbeholdere skal kun oppbevares på balkong (ikke i bod, garasje eller andre steder innendørs), og det er ikke tillatt å oppbevare mer enn én gassflaske på maksimalt 11 kg på balkongen. Gassbeholderen skal til enhver tid være forsvarlig tilkoblet eller sikret i henhold til forskriftene. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at gassgrillen er i god teknisk stand og at nødvendig vedlikehold
  - gjennomføres jevnlig.
- Vedlikeholdsplikt:** Seksjonseiere har fullt ansvar for å forsørge at bruk av gassgrill ikke medfører skade på balkongens gulv, vegger eller fasade. Eventuelle skader som følge av bruk av gassgrill må utbedres av seksjonseieren på egen bekostning og innen rimelig tid etter pålegg fra styret.
- Grilling skal ikke være til ulempe for øvrige seksjonseiere:** Som ved øvrig matlaging skal det vises hensyn og grillen skal rengjøres mellom hver bruk for å minimere røyk og lukt.
- Tilbakekalling av tillatelse:** Styret forbeholder seg retten til å trekke tilbake tillatelsen for den enkelte seksjonseier dersom bruken av gassgrill vurderes som uforsvarlig, eller dersom dette medfører skade eller
  - ulempe for sameiet.

## Styrets innstilling

Styret ser både positive gevinster for sameierne samtidig som det er negative sider som økt brannfare og os inn i andres boenheter. Styret ønsker derfor å overlate dette til årsmøtet å avgjøre.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å tillate bruk av gassgrill på balkonger i sameiet, under forutsetninger listet opp under beskrivelsen.



## Styrets årsrapport

Styret i Ellingsrud boligsameie legger med dette frem årsrapporten for 2024. Årsrapporten har til hensikt å gi en oversikt over sameiets drift og de viktigste sakene som ble behandlet og gjennomført i 2024. Året har vært preget av store vedlikeholdsprosjekter og sikkerhetstiltak som styrker standarden på boligmassen og har ført til økt sikkerhet for beboerne.

Styret har gjennomført 18 styremøter i 2024 samt flere arbeidsmøter. Nytt av året er at styret også gjennomført åpne møter der sameiere kan komme og møte styret ansikt til ansikt - og forhåpentligvis - få løftet og løst store og små saker. Vi har hatt gode tilbakemeldinger på dette, og vil fortsette å avholde åpne styremøter i året som kommer.

### Ansatte og tillitsvalgte i sameiet

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

#### Styret

- Styreleder Gina Sæther
- Nestleder Mikkel Amundsen
- Styremedlem Alyana Saleem
- Styremedlem Bertil Andre Dybos
- Styremedlem Shagi Nanda
- Varamedlem Jan Bøhler
- Varamedlem Magnus Zachariasen

#### Kontrollkomité

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

#### Valgkomité

- Cathrine Roksvaag
- Liv Rebekka Alne
- Aleksander Divolino Honve

#### Vaktmester

- Vaktmester Tronn Grøndahl
- Vaktmesterassistent Henry Ulvenes

### Vedlikeholdsarbeid gjennomført og påbegynt i 2024

#### 1. Utskiftning av vinduer og etterisolering/rehabilitering av fasader

Vinteren 2024 startet DVS et omfattende vedlikeholdsprosjekt for å forbedre energieffektiviteten og inneklimaet i leilighetene. Alle vinduer i sameiet har blitt skiftet ut, og fasadene ble rehabilitert og etterisolert



for å redusere varmetap og sikre bygningen mot fremtidige skader. Prosjektet har allerede vist seg å bidra til lavere energiforbruk og økt bokomfort, og DVS har utvist høy grad av kvalitet og serviceinnstilling.

## 2. Installering av sentralisert brannalarmanlegg

Arbeidet med å installere et sentralisert brannalarmanlegg har vært et viktig sikkerhetstiltak for sameiet. Prosjektet er fortsatt under ferdigstilling og forventes avsluttet i første halvdel av 2025. Når fullført, vil anlegget gi bedre brannvarsling for hele bygget og redusere risikoen for alvorlige branntilløp.

## 3. Utskiftning av leilighetsdører

Halvårsmøtet 2024 vedtok utskiftning av alle leilighetsdører for å møte dagens krav til brannsikkerhet og lydisolering. Dette prosjektet vil etter planen bli ferdigstilt innen påsken 2025, og beboerne vil motta nærmere informasjon om praktisk gjennomføring og tidsplan direkte fra DVS.

## 4. Montering av videoovervåkning i garasjer

For å øke sikkerheten i sameiets garasjeanlegg, har det blitt installert videoovervåkning. Dette tiltaket er ment å forebygge innbrudd og skadeverk. Ved behov for tilgang til videopptak kan styret kontaktes.

## Reforhandling av avtaler, leverandører og tjenestetilbud

Styret har et kontinuerlig fokus på å forhandle avtaler for å sørge for at vi til enhver tid får tjenester med høy kvalitet til konkurransedyktig pris.

Sameiet byttet i 2024 renholdsleverandør med virkning fra 01.01.2025 til Norgesvask AS/Totality Facility Services etter en nøye gjennomgang av kvalitet og pris.

Styret har også gjennomgått og vurdert reforhandling av andre aktive serviceavtaler som elbillading og TV/internett i 2024. Mer informasjon på dette blir utgitt fortløpende.

## Økonomisk oversikt

I juni 2025 vil sameiet ha tatt ut gjeldende låneramme for prosjektet med vindusutskiftning og etterisolering av fasade. I henhold til budsjettet vil sameiet gå 1 million i underskudd inneværende år, men dette vil kompenseres og imøtekommes med den årlige konsumprisindeks (KPI)-baserte økningen av felleskostnadene. Styret valgte å ikke gjennomføre utskiftning av inngangsparti for å holde kostnadene på et akseptabelt nivå og å ikke gå utover gjeldende låneramme som ble vedtatt tidligere årsmøter.

Ellingsrud boligsameie fikk også fullt tilskudd på til sammen 10.000.000,- (ti millioner) fra Enova i forbindelse med energieffektiviseringen av sameiet.

Styrets innstilling er derfor at man i årene fremover må ha måtehold med å iverksette større prosjekter, men at vedlikehold og kostnadseffektive tiltak som fremmer trivsel i sameiet fremdeles vil prioriteres. Budsjettet for 2025 kan sees i sin helhet i innkallingen til halvårsmøtet 2024 i Vibbo (<https://vibbo.no/ellingsrud/nyheter/2024-10-25-innkalling-til-halvarsmotet-y2uzyjfk>).

## Fremtidsplaner

Det kommende året vil vi ha fokus på ferdigstilling av eksisterende prosjekt (brannalarmanlegg, nye leilighetsdører og utskiftning av vinduer/etterisolering av fasader), men vi har også budsjettet med 1.000.000,- til oppgradering av grøntarealer, samt 150.000,- til reasfaltering av vei ved innkjøringen til sameiet.

Vi i styret har også satt av penger til å ha en liten fest i sameiet, men her trenger vi frivillige til å bidra til gjennomføringen. Vi håper at engasjerte sameiere melder seg inn i festkomite-gruppen på Vibbo og planlegger en feiring av sameiet vårt!



I tillegg ønsker vi å oppfordre sameierne til å melde seg inn i Grøntgruppa (våre grønne gartnerhjelpere) eller brannalarmekspertene for de som ønsker å kunne ha et ekstra overblikk og kompetanse på brannalarmsentralen.

Tradisjon tro vil vi også gjennomføre dugnad når våren melder anmarsj. I den anledning vil vi også gjennomføre en ny runde med donasjon av ubrukte sykler - mer info om dette kommer til våren.

#### **Avslutning**

Styret vil takke sameiere og beboere for tålmodigheten og samarbeidet i forbindelse med de siste årenes vedlikeholdsprosjekter. Vi ser frem til et nytt år med fokus på å ferdigstille pågående prosjekter og å skape liv og glede for beboerne i sameiet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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 avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EX4J5-JUQGL-H3EGl-H3EGl-50KG7-ZGXZP-CCQEH



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-18 11:13:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EX4J5-JUQGL-H3EGJ-50XG7-ZGXZP-CCQEH

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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. 971 284 935, KUNDENR. 1549**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 030 004	18 421 977	19 354 000	20 021 575
Andre inntekter	3	205 008	329 531	111 000	111 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 235 012</b>	<b>18 751 508</b>	<b>19 465 000</b>	<b>20 132 575</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-432 716	-617 429	-665 000	-727 500
Styrehonorar	5	-558 520	-500 000	-515 000	-515 000
Avskrivninger		-88 129	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-54 273	-9 978	-11 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-292 680	-260 485	-295 000	-310 000
Konsulenthonorar	7	-17 301	-15 580	0	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-62 052 799	-60 137 216	-56 438 000	-17 643 000
Forsikringer		-1 090 829	-889 645	-978 000	-1 309 000
Kommunale avgifter	9	-3 251 743	-2 762 286	-3 242 000	-3 728 000
Energi/fyring	10	-639 734	-619 713	-680 000	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 823 668	-1 739 989	-1 841 000	-2 070 100
Andre driftskostnader	11	-1 527 824	-1 850 059	-1 363 500	-1 553 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-71 830 217</b>	<b>-69 402 379</b>	<b>-66 028 500</b>	<b>-28 577 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-52 595 205</b>	<b>-50 650 872</b>	<b>-46 563 500</b>	<b>-8 445 025</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	351 480	153 472	0	0
Finanskostnader	13	-5 581 061	-1 383 906	-6 125 000	-9 441 215
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 229 581</b>	<b>-1 230 434</b>	<b>-6 125 000</b>	<b>-9 441 215</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-57 824 786</b>	<b>-51 881 306</b>	<b>-52 688 500</b>	<b>-17 886 240</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 804 364		
Udekket tap		-57 824 786	-46 076 942		



## ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 284 935, KUNDENR. 1549

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	15	176 258	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>176 258</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		141 428	245 477
Forskuddsbetalte kostnader		162 424	249 947
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	36 000
Driftskonto OBOS-banken		2 915 968	660 267
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 693	17 104
Sparekonto OBOS-banken		8 916 056	6 815 004
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 152 568</b>	<b>8 023 798</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 328 826</b>	<b>8 023 798</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-103 901 729	-46 076 942
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-103 901 729</b>	<b>-46 076 942</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	114 849 709	45 000 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>114 849 709</b>	<b>45 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		232 667	219 256
Leverandørgjeld		485 966	8 213 469
Skyldige offentlige avgifter	18	86 125	101 824
Påløpte renter		42 363	16 028
Annen kortsiktig gjeld	19	533 726	550 164
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 380 846</b>	<b>9 100 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 328 826</b>	<b>8 023 798</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025

Styret i Ellingsrud Boligsameie

Gina Sæther

Mikkel Jensen Amundsen

Bertil Andre Dybos

Shagi Nanda

Alyana Saleem

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

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

Felleskostnader	17 223 521
TV/Internett	1 790 883
Garasje	9 000
Parkering	6 000
Strøm fryser	600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 030 004</b>

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

Inntektsføres dblt. Betalt i 2023	5 867
Flyttegebyr	15 331
Leie	181 560
Portåpner	2 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>205 008</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-265 046
Påløpte feriepengar	-33 131
Arbeidsgiveravgift	-122 000
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-8 790
Yrkesskadeforsikring	-3 750
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-432 716</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**ELLER:**

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 2023/2024, og er på kr 558 520. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 083, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 54 273.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 301
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 301</b>

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

OBOS Prosjekt AS	-1 269 244
MILLAB CONSULT AS	-145 125
Enerhaugen Arhitektkontor A/S	-34 134
DVS Entreprenør AS	-51 789 205
Støtte fra Enova	3 196 982
Balkonger	-9 014 883
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-59 055 609</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-460 706
Drift/vedlikehold VVS	-40 733
Drift/vedlikehold elektro	-1 356 484
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 448
Drift/vedlikehold heisanlegg	-125 554
Drift/vedlikehold brannsikring	-429 037
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-208 003
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-105 020
Egenandel forsikring	-91 000
Kostnader dugnader	-1 206
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 052 799</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-2 390 270
Renovasjonsavgift	-861 473
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 251 743</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-639 734
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-639 734</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-209 189
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 253
Håndverktøy	-14 670
Annet driftsmateriale	-110 197
Vaktmestertjenester	-711 658
Renhold ved firmaer	-202 500
Snørydding	-50 050
Andre fremmede tjenester	-28 092
Kontor- og datarekvisita	-1 971
Trykksaker	-6 191
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 083
Andre kontorkostnader	-3 425
Telefon u/mva	-12 041
Drivstoff	-8 070
Vedlikehold biler/maskiner	-69 881
Kontingenter	-19 775
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 040
Bank- og kortgebyr	-5 367
Velferdskostnader	-34 872
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 527 824</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	344 427
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 052
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>351 480</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-5 572 142
Renter på leverandørgjeld	-8 919
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 581 061</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	10 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 000</b>

**NOTE:15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2024	264387	
Avskrevet i år	-88 129	
		176 258
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>176 258</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-88 129****NOTE: 16****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 verdiøkninger 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:17****PANTE-OG GJELDSBREVLÅN**

Svenske Handelsbanken AB	HANBAN	
Flytende rente		
Rentesatsen pr.31.12.24 var 6,75%		
Løpetiden er 35 år		
Opprinnelig 2023	-45 000 000	
Økt 2024	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i 2024	150 291	
		-59 849 709

Svenske Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr.31.12.24 var 6,75	
Løpetiden er 34 år, avdragsfritt frem til 01.05.209	
Opprinnelig 2024	-55 000 000
Nedbetalt i år	0
	-55 000 000



<b>SUM PANTE-OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-114 849 709</b>
-----------------------------------	---------------------

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 170
Skyldig arbeidsgiveravgift	-79 955
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-86 125</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-33 131
Gebyr og fakturaomkostninger	-595
Avsatt styrehonorar for 2024, betales i 2025	-500 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-533 726</b>



## ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE:

### KONTROLLKOMITEENS BERETNING FOR PERIODEN 2024-2025

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 2024-2025 bestått av Tonje Nilsen, Per Nymoen og Harald Johnny Øye, valgt på årsmøtet 19. mars 2024. Komiteen er valgt for ett år.

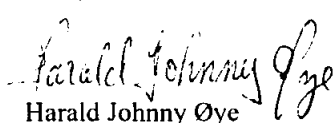
I perioden har Kontrollkomiteen avholdt 3 møter, alle med fysisk frammøte. Kontrollkomiteen har deltatt på 5 styremøter og 2 arbeidsmøter i styret. Utover dette har komiteen holdt jevnlig kontakt med styret. Vi har gjennomgått innkallelser og referater fra styremøter, inklusive medfølgende dokumenter.  
Kontrollkomiteen var med på møte med representanten fra OBOS 10. februar 2025 der regnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Det er fulgt opp at sameiets drift har vært i henhold til sameiets vedtekter, at årsregnskapet er i samsvar med vedtatt budsjett, samt at vedtak gjort på sameiermøtene er fulgt opp.  
Dette er 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.
2. 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.
3. Kontrollkomiteen følger med på utarbeidelsen av regnskapet for 2024, og budsjettene for de kommende år.  
Spesielt rettes oppmerksomheten mot oppfølgingen av tilbakebetalingsplanene for lånene til renoveringen av sameiet.

Oslo, 17.02.2025

  
Harald Johnny Øye

  
Per Nymoen

  
Tonje Nilsen



Styret/admin Om sameiet Beboerinfo Praktisk på nett For mer informasjon

## Instruks, arbeidsområde og mandat til kontrollkomiteen i Ellingsrud Boligsameie

- § 1 Kontrollkomiteen velges på årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 14.
- § 2 Kontrollkomiteen har i alminnelighet rett til å la seg representere i alle styre- og utvalgsmøter, hvor den har tale og forslagsrett, men ikke stemmerett.
- Kontrollkomiteen 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 I den utstrekning den selv bestemmer, foreta kritisk og tallmessig revisjon, samt innkalle sameiets revisor til sine møter.
- § 7 Møte på sameiets årsmøte, og svarer kun for dette.
- § 8 Føre protokoll over alle saker som behandles, og avgi beretning til sameiets årsmøte.
- § 9 Kontrollkomiteen har rett til å innkalle sameierene til ekstraordinært sameiermøte.

*Instruksen ble første gang vedtatt på sameiermøte 14. april 1994.*

<< Hjem - 2005 © Ellingsrud Boligsameie. E-post: [admin@ellingbo.no](mailto:admin@ellingbo.no)



## FORSLAG FRA VALGKOMITÉEN TIL VERV I ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE 2025

FORSLAG TIL STYRE FOR ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE FOR 2025/2026

NAVN	MEDLEM /VARA	PERIODE	ALDER	Valg/gjenvalg	TUN
<b>Gina Sæter</b>	Leder	2025 - 2027	54	Gjenvalg	Nord
<b>Mikkel Amundsen</b>	Medlem	2024 - 2026	31		Nord
<b>Alyana Saleem</b>	Medlem	2024 - 2026	48		Sør
<b>Shagi Nanda</b>	Medlem	2024 - 2026	34		Sør
<b>Alan Mehdi</b>	Medlem	2025 - 2027	40	Ny	Sør
<b>Jan Bøhler</b>	Vara	2024 - 2026	73		Nord
<b>Magnus Zachariassen</b>	Vara	2025 - 2027	40	Gjenvalg	Nord

## FORSLAG TIL KONTROLLKOMITÉ

NAVN	PERIODE	VALG/GJENVALG	TUN
<b>Harald Øye</b>	2025 - 2026	Gjenvalg	Nord
<b>Tonje Nilsen</b>	2025 - 2026	Gjenvalg	Sør
<b>Per Nymoen</b>	2025 - 2026	Gjenvalg	Nord

## VALGKOMITÉEN STILLER SEG TIL DISPOSISJON FOR EN NY PERIODE

NAVN	PERIODE	VALG/GJENVALG	TUN
<b>Cathrine Roksvaag</b>	2025 - 2026	Gjenvalg	Sør
<b>Aleksander Divolino Honve</b>	2025 - 2026	Gjenvalg	Nord
<b>Rebekka Alne</b>	2025 - 2026	Gjenvalg	Sør



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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