



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 751 508	18 458 650
Sum inntekter		18 751 508	18 458 650
Kostnader			
Lønnskostnad		1 117 429	847 838
Annen driftskostnad		68 284 951	45 860 400
Sum kostnader		69 402 379	46 708 238
Driftsresultat		-50 650 872	-28 249 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		153 472	126 871
Sum finansinntekter		153 472	126 871
Annen finanskostnad		1 383 906	1
Sum finanskostnader		1 383 906	1
Netto finans		-1 230 434	126 870
Resultat før skattekostnad		-51 881 306	-28 122 718
Årsresultat		-51 881 306	-28 122 718
Totalresultat		-51 881 306	-28 122 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 881 306	-28 122 718
Sum overføringer og disponeringer		-51 881 306	-28 122 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 156	
Andre fordringer		508 267	854 691
Sum fordringer		531 423	854 691
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 492 375	13 631 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 492 375	13 631 930
Sum omløpsmidler		8 023 798	14 486 621
SUM EIENDELER		8 023 798	14 486 621

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			5 804 364
Udekket tap		46 076 942	
Sum opptjent egenkapital		-46 076 942	5 804 364
Sum egenkapital		-46 076 942	5 804 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		45 000 000	0
Sum langsiktig gjeld		45 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 028	
Leverandørgjeld		8 213 469	529 076
Skyldige offentlige avgifter		101 824	195 183
Annen kortsiktig gjeld		769 420	7 957 999
Sum kortsiktig gjeld		9 100 740	8 682 258
Sum gjeld		54 100 740	8 682 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 023 798	14 486 621



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543086

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 971 284 935
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 751 508	18 458 650
Sum inntekter		18 751 508	18 458 650
Kostnader			
Lønnskostnad		1 117 429	847 838
Annen driftskostnad		68 284 951	45 860 400
Sum kostnader		69 402 379	46 708 238
Driftsresultat		-50 650 872	-28 249 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		153 472	126 871
Sum finansinntekter		153 472	126 871
Annen finanskostnad		1 383 906	1
Sum finanskostnader		1 383 906	1
Netto finans		-1 230 434	126 870
Resultat før skattekostnad		-51 881 306	-28 122 718
Årsresultat		-51 881 306	-28 122 718
Totalresultat		-51 881 306	-28 122 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-51 881 306	-28 122 718
Sum overføringer og disponeringer		-51 881 306	-28 122 718



Organisasjonsnr: 971 284 935
ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 156	
Andre fordringer		508 267	854 691
Sum fordringer		531 423	854 691
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 492 375	13 631 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 492 375	13 631 930
Sum omløpsmidler		8 023 798	14 486 621
SUM EIENDELER		8 023 798	14 486 621
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			5 804 364
Udekket tap		46 076 942	



Sum opptjent egenkapital	-46 076 942	5 804 364
Sum egenkapital	-46 076 942	5 804 364
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld	45 000 000	0
Sum langsiktig gjeld	45 000 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 028	
Leverandørgjeld	8 213 469	529 076
Skyldige offentlige avgifter	101 824	195 183
Annen kortsiktig gjeld	769 420	7 957 999
Sum kortsiktig gjeld	9 100 740	8 682 258
Sum gjeld	54 100 740	8 682 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 023 798	14 486 621



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



Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

19. mars 2024 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.

Informasjon

Før årsmøtet starter vil det bli gitt informasjon om balkongrehabiliteringen v/Millab Consult AS.

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 for registrering av stemmer
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsberetning 2023
6. Regnskap 2023
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 Kari Synnøve Gellein

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Jan Bøhler er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøtelisten som 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 vedtektene skal det også velges to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Vi ber representant fra OBOS føre protokollen

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Christin Braaten Karlsen fra OBOS foreslått.

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Som tellekorps ble Henry Ulvenes og [Navn] foreslått.

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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generelt om sameiet

Ellingsrud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 284 935, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 109/37 og ligger i Edv. Munchs vei 59-99.

I sameiet er det 292 leiligheter, med 291 sameiere. Den siste leiligheten tilhører sameiet og er pr. 31.12.2019 utleid. Av de 292 leilighetene er det 275 som disponerer egen parkeringsplass i garasjeanleggene og 17 har egen parkeringsplass ute.

Sameiet har en egen nettside: <https://ellinbo.no>. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Samarbeidet mellom vaktmester og assistent, administrasjonsmedarbeider og styret fungerer godt.

Tillitsvalgte

Styre

Styret har i perioden bestått av:

Navn	Rolle	Adresse	Periode
Øystein Mogensen	Styreleder	Edvard Munchs vei 95	2023 - 2025
Jan Hauge	Nestleder	Edvard Munchs vei 67	2022 - 2024
Gina Sæther	Styremedlem	Edvard Munchs vei 81	2023 - 2025
Magnus Zachariasen	Styremedlem	Edvard Munchs vei 81	2023 - 2025
Arne Bardalen	Styremedlem	Gamle Strømsvei 104	2022 - 2024
Jan Bøhler	Varamedlem	Edvard Munchs vei 83	2022 - 2024
Khadija Bahtti	Varamedlem	Edvard Munchs vei 95	2023 - 2025

Valgkomité

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Rebekka Alne	Edvard Munchs vei 61	2023 - 2024
Cathrine Roksvaag	Edvard Munchs vei 65	2023 - 2024
Aleksander Divolino Honve	Edvard Munchs vei 97	2023 - 2024



Kontrollkomité

Kontrollkomiteén har i perioden bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Per Nymoen	Edvard Munchs vei 85	2023 - 2024
Harald Johnny Øye	Edvard Munchs vei 89	2023 - 2024
Tonje Merete Nilsen	Edvard Munchs vei 65	2023 - 2024

Oppgangstillitsvalgte (OTV)

Sørtunet		Nordtunet	
EMv 59	Cristian Riveros	EMv 77	John Engstrøm
EMv 61	Magdalena Valcheva	EMv 79	Harvinder Singh
EMv g 63	Trond Haraldsen	EMv 81	Øivind Holta
EMv 65	Cathrine Roksvaag	EMv 83	Anita Horn
EMv 67	Thomas R. Engelhart	EMv 85	Per Nymoen
EMv 69	Kristin Fodstad	EMv 87	Jan Arild Hansen
O EMv 71	Wenche Tønsberg	EMv 89	Harald Johnny Øye
EMv 73	Tor Arne Finstad	EMv 91	Roar Lorvik
EMv 75	Liv Bjerke	EMv 93	Kari Synnøve Gellein
		EMv 95	Erling Jensen
		EMv 97	Egil Stor-Re
		EMv 99	Øyvind Brevik

Sameiermøter

Det har i 2023 vært avholdt 2 ordinære årsmøter og 1 ekstraordinært årsmøte:

Årsmøte vår 28. mars 2023.

Årsmøte høst (halvårsmøtet) 28. november 2023

Ekstraordinært årsmøte 5. september 2023

Administrasjon

Styret utfører administrasjonen av sameiet. Den administrative ledelse utføres av styrets leder. Operativ daglig ledelse utføres av sameiets administrasjonsmedarbeider.

Det er avholdt 18 styremøter i inneværende styreperiode. I tillegg har det vært diverse møter med leverandører, entreprenører og rådgivere i perioden.

Styret planlegger, saksbehandler og følger opp aktiviteter innen følgende arbeidsområder;

- Bygningsmessig vedlikehold
- Brannvern



- Uteområder
- Økonomi
- Henvendelser fra sameier

I styret er fordelingen 20 % kvinner og 80 % menn. Dersom varamedlemmer regnes med, er kjønnsfordelingen 28 % kvinner og 72 % menn.

Ansatt administrasjonsmedarbeider i 60 % stilling var May B. Høgberg Hansen t.o.m. 29. februar 2024 da hun etter eget ønske fratradte stillingen. Ny administrasjonsmedarbeider er p.t. ikke ansatt. Styret arbeider med saken.

Vaktmester Tronn Grøndahl var i 2023 engasjert i tilnærmet 100 % stilling. Henry Ulvenes (beboer i sameiet) har fungert på timebasis som vikar og assistent engasjert av styret.

Arshad Aziz (beboer i sameiet) har ansvaret for flaggheisingen.

Sykefravær i 2023 var 0 dager. Vi har hatt 0 arbeidsskader.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av SOLIBO AS fram til 30.06.2023. OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok forretningsførselen i henhold til kontrakt fra 01.07.2023.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS

Virksomheten art

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om sameige (sameigelova) og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), og har til formål å forvalte, drifte og vedlikeholde eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap. Avfall generert i forbindelse med sameiets store vedlikeholdsprosjekter er håndtert i samsvar med gjeldende regelverk.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke FoU.

Salg, overdragelse og utleie

Salg og utleie skal forelegges styret for godkjenning. Etter vedtektene skal både salg og utleie av seksjoner godkjennes av styret. Prosedyrene har ikke fungert tilfredsstillende i 2023, fordi enkelte endringer ikke meldes av sameier. Sameiet må til enhver tid ha et oppdatert seksjonseiere og beboerregister. I 2023 ble det godkjent 19 salg, samt meldt ifra om 2 dokumenterte overdragelser. Sameiet har 62 utleieforhold ved utgangen av 2023, hvilket er 3 flere enn ved utgangen av 2022. Ingen søknader om utleie er avslått.

Utleiegebyret dekker merarbeidet med administrasjon av utleieforhold, og er til stadighet gjenstand for manglende forståelse og aksept fra enkelte sameiere.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer: 1306805-4.1. Skader på bygningen meldes snarest til styret via Vibbo.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Bygningsmassen har en forsikringsverdi på kr 971 576 051,- for 2023.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Drift og vedlikehold

Oppfølging av skadesaker

Ved skader innhentes takstrapper fra forsikringsselskapet når skade er en forsikrings sak som angår sameiets bygningsforsikring.

Sameiet hadde 11 forsikringskader i 2023 til en samlet kostnad på kr 640 711,-

Balkong- og terrasserehabilitering

Forespørsel om tilbud på rehabilitering av balkonger og terrasser i de siste 6 av sameiets blokker ble sendt ut. 4 entreprenørfirmaer innga tilbud. Da tilbudssummene overskred godkjent kostnadsramme, ble prosjekt delt i 3 trinn.

Gjennomføring av Trinn 1

Etter en grundig evaluering ble kontrakt på trinn 1, blokkene 4 og 8 inngått med entreprenørfirmaet Kirkestuen som er en del av AF-gruppen. Byggestart ble satt til uke 2022-1 med ferdigstillelse før jul 2022.

Dessverre ble ikke anlegget levert til rett tid. Dette skyldes i stor grad at underleverandøren av balkongrekkverkene ikke kunne overholde tidsfrister. Det er også noen arbeider på bakkeplan som ble utsatt til våren 2023.

Gjennomføring av Trinn 2 og 3

Etter møter med entreprenørfirmaet Kirkestuen ble det besluttet å tegne kontrakt for både trinn 2 og 3. De ønsket å utføre alle arbeidene på blokkene 1, 2, 3 og 6 parallelt. Oppstart ble satt til ultimo januar 2023 med ferdigstillelse senvinters 2024.

Tilleggisolering av yttervegger og vindusutskifting

Forespørsel om tilbud på rehabilitering av yttervegger med tilleggisolering og vindusutskifting ble sendt ut 14. februar 2023, og det ble avholdt tilbudsbeifaring 17. februar 2023. 4 entreprenørfirmaer innga tilbud.

Etter en grundig evaluering ble kontrakt inngått med entreprenørfirmaet DVS Entreprenør AS. Byggestart



ble satt til uke 2024-1 med ferdigstilling 2025-26.

Garasjeanlegg i blokk 8

Tilstanden til garasjedekket mellom øvre og nedre plan i garasje G8 er i en slik forfatning at vi behøver å tenke oss om før vi bruker mer penger på nye reparasjoner. Belegget på dekket som ble lagt midt på 1990-tallet, er nå temmelig slitt. Hovedproblemet er sprekkdannelse i belegget i parkeringsdekkene og i dekket til kjørebanelen.

Det oppstår til stadighet lekkasjer fordi tettingen i dekket på øvre plan svikter. Det har vært forsøkt ulike tettemetoder, men alle har sviktet. Sett i lys av tidligere svikt er vi tvilende til å bruke mer penger på tiltak som sannsynligvis vil svikte.

En total rehabilitering av dekket, hvor vi blir kvitt de langsgående fugene som er opphavet til problemene er vurdert. Det har vært gjennomført befaringer, og vi har innhentet kostnadsoverslag på planlegging og gjennomføring av disse arbeidene. Kostnadene for en total rehabilitering som dette viste seg å bli svært høye. Prosjektet må utsettes til et senere tidspunkt hvor selskapets økonomi kan tåle disse kostnadene.

Katodebeskyttelsen blir fulgt opp regelmessig, og nødvendige justeringer foretas.

Brannvern

Styret har innhentet tilbud på brannvarslingsanlegg for alle sameiets boenheter og fellesanlegg. Kontrakt er inngått med firmaet Lefdal Installasjon AS. Start av installasjonsarbeidene ble satt til uke 2023-16 med ferdigstilling august/september 2023.

Dessverre ble ikke anlegget levert til rett tid. Hovedårsaken til dette har vært vanskeligheter med tilkomst til leilighetene. I sommer var svært mange bortreist, og utover høsten og vinteren fortsatte problemet, da mange som var på arbeid om dagen ikke ønsket å overlate nøkkel til vaktmester som de ble anmodet om. Dette har medført ekstra kostnader for sameiet.

Heis

Det har vært store problemer med drift av heisen i EMv 97 i lengre tid. Styret inngikk kontrakt med firma TK Elevator AS på oppgradering av heisstyringen. Dette ble gjennomført sommeren 2023.

Kameraovervåking av garasjene

Formålet med kameraovervåking av garasjene er å forebygge hærverk og andre problemer, og å ha dokumentasjon dersom noe skjer. Opptakene skal slettes i samsvar med Datatilsynets regler.

Dette ble det redegjort for og vedtatt gjennomføring av på halvårsmøtet 28. november 2023. Styret har innhentet tilbud. Forespørsel ble sendt ut og 3 elektroentreprenørfirmaer innga tilbud. Etter evaluering av de innkomne tilbudene ble kontrakt inngått med Elektro Sivert AS. Start av installasjonsarbeidene ble satt til uke 2024-3 med ferdigstilling uke 2024-6.

Ventilasjon

Det har kommet noen klager på uønsket lukt. Styret vil avvente nærmere undersøkelser til prosjekt tilleggisolering og vindusutskifting er gjennomført.



HMS

Det gjennomføres årskontroller og servicer på teknisk utstyr i henhold til krav i IK-forskrift. Vi gjennomfører vernerunder i henhold til Norik HMS-program. Vi holder nå på med å gå over til en løsning som leveres av OBOS.

To medarbeidersamtaler ble gjennomført i løpet av året.

Uteområde

Oppgradering av uteområdene utsettes til etter at rehabiliteringsarbeidene med balkongene og fasadearbeidene er ferdigstilt.

Grøntgruppa trenger flere medlemmer.

En stor takk til alle de flittige og samvittighetsfulle sameierne som benytter en god del av sin tid til å forskjønne området. Dere er uvurderlige.

Vårdugnadene ble desverre heller ikke gjennomført i 2023 slik sameiet har vært vant med. Den sosiale delen er utelatt, noe mange har savnet. Noen sameiere valgte å innbetale kr. 200,- framfor å stille på dugnaden.

Parkering

Parkeringsavtalen med P-service har fungert tilfredsstillende. Vi har i 2023 hatt få problemer med parkeringen.

Avfallshåndtering

Avfallshåndteringssystemet ble tatt i bruk i 2018. Dette består av 6 beholdere for husholdningsavfall, 7 beholdere for papp og papir og 1 beholder for glass og metallemballasje. Renovasjons- og gjenvinningsetaten henter husholdningsavfall hver uke, de øvrige noe sjeldnere. Dette fungerer godt med noen få avvik i forbindelse med jul og påske.

Når det gjelder sameiernes håndtering av eget avfall, har vi sett at respekten for å følge sameiets bestemmelser og Oslo kommunes retningslinjer er minkende. Det henses ofte avfall som skal leveres på gjenvinningsstasjonene utenfor avfallsnedkastene. Noen ganger kan avfallsbeholderne bli fulle. Da skal den enkelte enten ta med avfallet sitt til en av de andre beholderne, eller ta det med tilbake og vente til beholderen er tømt.

Hensetning av avfall ved brønnen, aksepteres ikke.

Containerleie

Sameiet har 2 ganger satt ut containere for deponering av avfall fra sameierne.

Langtidsplan for forebyggende vedlikehold

Styret jobber med å sette opp en langtidsplan for vedlikehold i samarbeid med Obos Prosjekt. Dette arbeidet har vært videreført gjennom året.



Sameiets økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak tilskudd fra ENOVA.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak opplåning i forbindelse med rehabilitering av balkonger/terrasser, og etterisolering av yttervegger med utskiftning av vinduer og balkongdører som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 5.9.2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr - 1 076 942**.

Ellingsrud 27. februar 2024

Styret i Ellingsrud Boligsameie




Øystein Mogensén
Styreleder


Jan Hauge
Nestleder


Gina Sæther
Styremedlem


Arne Bardalen
Styremedlem


Magnus Zachariasen
Styremedlem

Forslag til vedtak:

Årsberetningen for 2023 godkjennes.

Sak 6

Regnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 421 977	18 235 843	18 339 408	19 225 000
Utleieinntekter		181 560	181 560	0	0
Andre inntekter	3	147 971	41 248	240 000	240 000
SUM DRIFTSINTEKTER		18 751 508	18 458 651	18 579 408	19 465 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-617 429	-547 838	-820 150	-665 000
Styrehonorar	5	-500 000	-300 000	-315 000	-515 000
Revisjonshonorar	6	-9 978	-9 000	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-260 485	-227 760	-240 287	-295 000
Konsulenthonorar	7	-15 580	54 975	0	0
Drift og vedlikehold	8	-60 137 217	-40 391 041	-60 974 000	-56 438 000
Forsikringer		-889 645	-750 737	-800 000	-978 000
Kommunale avgifter	9	-2 762 286	-660 717	-2 642 528	-3 242 000
Energi/fyring		-619 713	-955 909	-680 000	-680 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 739 989	-1 549 255	-1 642 208	-1 841 000
Andre driftskostnader	10	-1 850 059	-1 370 956	-1 451 600	-1 363 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-69 402 379	-46 708 238	-69 574 773	-66 028 500
DRIFTSRESULTAT		-50 650 872	-28 249 588	-50 995 365	-46 563 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	153 472	126 871	15 000	0
Finanskostnader	12	-1 383 906	-1	-3 300 000	-2 778 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 230 434	126 870	-3 285 000	-2 778 000
ÅRSRESULTAT		-51 881 306	-28 122 718	-54 280 365	-49 341 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 804 364			
Udekket tap		-46 076 942			



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		222 320	564 578
Kundefordringer		23 157	0
Forskuddsbetalte kostnader		249 947	290 114
Andre kortsiktige fordringer	13	36 000	0
Driftskonto OBOS-banken		660 267	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		17 104	0
Sparekonto OBOS-banken		6 815 004	0
Innestående i andre banker		0	13 631 930
SUM OMLØPSMIDLER		8 023 798	14 486 621
SUM EIENDELER		8 023 798	14 486 621
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	5 804 364
Udekket tap	14	-46 076 942	0
SUM EGENKAPITAL		-46 076 942	5 804 364
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	45 000 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		219 256	0
Leverandørgjeld		8 213 469	529 076



Skyldige offentlige avgifter	16	101 824	195 183
Påløpte renter		16 028	0
Annen kortsiktig gjeld	17	550 164	7 957 999
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 100 740	8 682 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 023 798	14 486 621
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ellingsrud 27. februar 2024

Styret i Ellingsrud Boligsameie

Øystein Mogensen

Styreleder

Jan Hauge

Nestleder

Gina Sæther

Styremedlem

Arne Bardalen

Styremedlem

Magnus Zachariasen

Styremedlem

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 731 224
Kabel-TV	1 674 853
Garasjeleie	9 000
Parkeringsleie	6 000
Strøm frysebokser	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 421 977

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd fra Enova	120 448
Dugnadsgybyrer	4 334
Fjernkontroller	1 500
Flyttegebyrer	16 500



Nøkler	750
Øvrige inntekter	4 439
SUM ANDRE INNTEKTER	147 971

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-405 938
Påløpte feriepenger	-50 164
Arbeidsgiveravgift	-136 399
Pensjonskostnader	-12 951
Arbeidsklær	-11 976
SUM PERSONALKOSTNADER	-617 429

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 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.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Ordinært honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000. Er sammen med ekstraordinært styrehonorarer kr 200 000 avsatt og utbetalt i 2024. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 6 435, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 080
SUM KONSULENTHONORAR	-15 580

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2023	2023	2022	2024
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
Større vedlikeholdsarbeider	-54 172 711	-53 200 000	-39 222 407	-54 975 000



SUM	-54 172 711	-53 200 000	-39 222 407	-54 975 000
Drift/vedlikehold bygninger	-674 076	-1 500 000	-699 009	-750 000
Drift/vedlikehold VVS	-62 042	-50 000	-22 371	-50 000
Drift/vedlikehold elektro	-116 399	-490 000	-49 821	-350 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 504	-124 000	-196 136	-50 000
Drift/vedlikehold heiser	-1 023 461	-1 100 000	-97 492	-25 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 675 587	-4 360 000	-59 881	-100 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 323	-100 000	-19 225	-50 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-55 594	-50 000	0	-58 000
Vedl.hold leil., lokaler	0	0	-6 698	0
Egenandeler forsikring	-46 000	0	-18 000	-20 000
Kostnader dugnader	-8 520	0	0	-10 000
SUM	-5 964 506	-7 774 000	-1 168 634	-1 463 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 137 217	-60 974 000	-40 391 041	-56 438 000

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter, vann/avløp og renovasjon -2 762 286

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 762 286**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

	2023	2023	2022	2024
	Virkelig	Budsjett	Virkelig	Budsjett
Lokalleie	-4 000	-6 500	-19 747	-2 000
Container	-276 894	-100 000	-106 391	-60 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-86 793	-85 000	-83 842	-50 000
Div. leiekostnader/leasing	0	-10 000	-12 435	0
Verktøy og redskaper	-18 041	-1 000	-4 868	-10 000
Driftsmateriell	-132 817	-95 000	-85 345	-100 000
Lyspærer og sikringer	-25 700	-2 000	-15 799	-2 000
Vaktmestertjenester	-665 763	-600 000	-631 726	-700 500



Renhold ved firmaer	-236 250	-240 000	-238 043	-237 000
Snørydding	-16 936	0	0	0
Andre fremmede tjenester	-219 816	-175 000	-21 250	-50 000
Kontor- og datarekvisita	-16 139	-12 000	-13 402	-20 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 435	0	-1 528	-1 000
Andre kontorkostnader	-34 187	-5 000	-3 822	-25 000
Telefon/bredbånd	0	-2 000	0	-2 000
Telefon, annet	-19 482	-25 000	-25 945	-16 000
Porto	-176	0	0	0
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 048	-8 000	-8 598	-10 000
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 773	-10 000	-8 023	0
Kontingenter	-21 150	-18 100	-18 725	-23 000
Gaver	-10 358	-2 000	-9 582	-10 000
Bank- og kortgebyr	-9 479	-10 000	-46 491	-25 000
Velferdskostnader	-21 324	-45 000	-15 394	-20 000
Konstaterte tap fordringer	-1 500	0	0	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 850 059	-1 451 600	-1 370 956	-1 363 500

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 356
Renter av innskudd i andre banker	58 696
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17 687
Andre renteinntekter	44
SUM FINANSINTEKTER	153 472

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 383 644
Renter på leverandørgjeld	-114



Andre rentekostnader	-148
SUM FINANSKOSTNADER	-1 383 906

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Egenandel skadesak	36 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 000

NOTE 14:

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 låne-opptaket 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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-45 000 000
Nedbetalt i år	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 000 000

Lånet er avdragsfritt til 30.04.24.

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 104
----------------	---------



Skyldig arbeidsgiveravgift	-84 720
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-101 824

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-50 164
Styrehonorarer	-500 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-550 164



Resultatrapport for prosjekter

Ellingsrud Boligsameie

Resultat - prosjekter (2022 2023)

Prosjekt	Kostnader 2023	Kostnader 2022	Totalt 2022/23
Balkonger			
.. Byggeledelse trinn 1/2	381 141	353 375	734 516
.. Byggherreombud trinn 1/2	184 731	236 481	421 212
.. Rehabilitering av balkonger enterprise trinn 1 og 2	-	-	-
... Arkitektkostnader(trinn 1)	-	23 379	23 379
... Blokk 1 trinn 2	13 938 081		13 938 081
... Blokk 2 trinn 2	11 516 456		11 516 456
... Blokk 3 trinn 2	10 978 148		10 978 148
... Blokk 4 trinn 1	712 660	13 666 768	14 379 428
... Blokk 6 trinn 2	11 441 632		11 441 632
... Blokk 8 trinn 1	825 621	21 111 420	21 937 041
... Diverse arbeider (trinn 1)	128 906	3 537 276	3 666 182
...*Sum Rehabilitering av balkonger enterprise trinn 1	1 667 187	38 928 699	40 595 886
..**Sum Rehabilitering av balkonger enterprise trinn 2	48 440 189	-	48 440 189
... Akritektkostnader (fasade)	695 059	293 708	988 767
OBOS PROSJEKT LEDELSE	524 669		524 669
DVS fasade	2 845 607		2 845 607
Sum Fasadeprosjekt	4 065 335	293 708	4 359 043
Sum bokførte kostnader	54 172 710	39 222 407	93 395 117

,*Byggetrinn 1 er blokk 4 og 8

;**Byggetrinn 2 er blokk 1,2,3 og 6.



Sak 7

Revisors beretning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Revisors beretning ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Revisors beretning tas til etterretning

Sak 8

Kontrollkomitéens beretning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling:

Kontrollkomitéens rapport ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Kontrollkomitéens beretning tas til etterretning

Vedlegg

1. Beretning Kontrollkomiteen 2023-2024.pdf

Sak 9

Valg av styreleder

Styreleder Øystein Mogensen ønsker å fratre et år før valgt periodeslutt. Han begrunner søknaden med stor arbeidsmengde som er vanskelig å forene med ordinært arbeid.

Styreleder skal velges separat og ikke sammen med resten av styret. Valgkomitéen har innstilt Gina Sæther som ny styreleder. Dersom hun ikke velges til leder, vil hun fortsette som styremedlem for ett år.

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtet vedta valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Sæther

Sak 10

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Magnus Zachariasen ønsker å fratre et år før valgt periodeslutt, men ønsker å fortsette som vara. Han begrunner søknaden med helseproblemer.

Khadija Bhatti trekker seg av eget ønske

Det skal derfor i år velges 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Valgkomitéens innstilling følger vedlagt.

Innstilling

Styret ber årsmøtet vedta valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Alyana Saleem
- Mikkel Amundsen
- Synne Heimdal

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Bertil Dybos

Valg av 1 varamedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år:

- Jan Bøhler

Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Magnus Zachariasen
Velges for 1 år

Vedlegg

1. Forslag fra Valgkomiteen.pdf

Sak 11



Valg av Kontrollkomité

Valgkomitéen forslår gjenvalg.

Innstilling

Styret ber årsmøte vedta valgkomitéens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Harald Johnny Øye
- Per Nymoen
- Tonje Nilsen

Sak 12

Valg av Valgkomité

Valgkomitéen foreslår gjennvalg

Innstilling

Styret ber årsmøte vedta valgkomitéens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Aleksander Rivolino Honve
- Cathrine Roksvåg
- Rebekka Alne

Sak 13

Forslag fra Kari Synnøve Gellein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SAK TII BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE 19. MARS 2024.

Kari Synnøve Gellein har fremmet følgende forslag til behandling på Sameiermøtet

"Utstyret som er demontert/skal demonteres på balkongene ifm. fasade rehabiliteringen/vindusutskiftning monteres av Lillestrøm Elektro AS. Lillestrøm Elektro AS har fått i oppgave å demontere, men ikke remontere. Styret finner en løsning i det eksisterende budsjett uten kostnader for den enkelte beboer slik at Lillestrøm Elektro kan remontere fortløpende når tiden er inne for det."



Styrets innstilling

Elektriske installasjoner, lampepunkter og stikkontakter på terrassene er opprinnelig satt opp av - og er dermed den enkeltes sameiers ansvar. I forbindelse med tilleggisolering av vegger må slike installasjoner tas ned. Det inngår i avtalen med DVS at det skal trekkes rør ut til én koblingsboks på hver terrasse hvor det er slike installasjoner. Dette må gjøres av entreprenør for å sikre at veggjennomføringen ikke skader isolasjon og vindsperre.

Ikke alle leiligheter har lamper eller stikkontakter på terrassene, og hos dem som har, varierer det også hvor mange. Dersom kostnadene til dette skulle dekkes over fellesutgiftene, ville det innebære at de som ikke har slike punkter, måtte være med på å dekke kostnader for dem som har flere. Dette ville bety en uheldig skjevfordeling av kostnader mellom sameierne. Sameiet dekker alle kostnader med å ta ned eksisterende elektriske installasjoner og legging av ny veggjennomføring.

Forslagsstiller ber om at styret finner en løsning i det eksisterende budsjett, uten kostnader for den enkelte beboer. Styret vil minne om alle arbeider, både avtalte og tilleggsarbeider har en kostnad. Alle kostnader i sameiet blir i henhold til lov og vedtekt fordelt på sameierne i henhold til sameierbrøken. Dersom kostnader ikke lar seg dekke innenfor prosjektbudsjettet, er konsekvensen at felleskostnadene må økes.

Styret har tidligere besluttet at det gis en kompensasjon til de sameierne som har slike installasjoner på sine terrasser. Kompensasjonen er satt til kr 1000,- for hvert punkt. Det følger av dette at det er den enkelte sameiers ansvar å legge opp lampepunkter eller stikkontakter på nytt. Det er styrets vurdering at dette er en vesentlig rimeligere løsning enn å inngå avtale med entreprenør om å utføre dette. Sameiet kan heller ikke stå som oppdragsgiver og dermed bli ansvarlig for arbeid med elektriske anlegg innenfor den enkelte seksjon.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Kari Synnøve Gellein avvises.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WCC58-TUAPN-516E5-00A8F-80A1U-EGK3I



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 13:05:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WCC58-TUAPN-516E5-00A8F-80AUJ-EGK3I

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE: KONTROLLKOMITEENS BERETNING FOR PERIODEN 2023-2024

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

Kontrollkomiteen har i 2023-2024 bestått av Tonje Nilsen, Per Nymoen og Harald Johnny Øye, valgt på årsmøtet 28. mars 2023. Komiteen er valgt for ett år.

I perioden har kontrollkomiteen avholdt 3 møter, alle med fysisk frammøte.

Vi har gjennomgått innkallelser og referater fra styremøter, inklusive medfølgende dokumenter. 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:

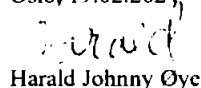
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.


Kontrollkomiteen har i perioden deltatt på 4 av styrets møter. Det har også vært holdt 2 møter med Valgkomiteen, for å avklare lover og vedtekter rundt gjennomføring av valg. .

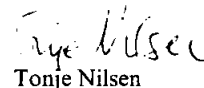
Utover dette har kontrollkomiteen holdt jevnlig kontakt med styret. Spesielt nevnes følgende punkter:

1. Siste del av balkongrehabiliteringen er gjennomført i løpet av året (blokk 1,2,3 og 6).
2. Prosjektet med vinduer og etterisolering er i gang.
3. Installasjon av brannvarslingsanlegg ble gjort høsten 2023, og det har overhodet ikke fungert. Etter alarmutbruddet i blokk 8 i romjulen var det forventet at leverandøren skulle følge opp slik at skjermen i 1. etasje i alle oppganger fungerte slik som det ble beskrevet. Likeledes skulle det henges opp infoplakater i oppgangen; dette er ikke gjort. Det er i skrivende stund mer enn 2 måneder siden denne saken ble påpekt.
4. Telia: KK er usikker på hva som er status med installasjon og forbedringer av internettoplegget. Vi er usikre på hva som skjer her, og mangler informasjon.
5. Kontrollkomiteen har påpekt at flere styresaker går igjen og igjen i styremøte etter styremøte uten at saken avsluttes.
6. Kontrollkomiteen har ved flere anledninger påpekt overfor styret feil og mangler i fb med pågående prosjekter; uten at KK har mottatt tilfredsstillende svar. En rekke beboere har gitt muntlig uttrykk overfor KK, at henvendelser til styret sjelden eller aldri blir besvart. Dette har KK påpekt lenge (flere år). I tillegg har flere beboere rapportert om ubehagelig oppførsel fra spesielt styreleders side. KK har bedt styret om at man gir beboerne en klar og tydelig informasjon om hvordan, hvor og når henvendelser til styret skal sendes, slik at kommunikasjon med spørsmål og svar blir mest mulig effektiv.

Oslo, 19.02.2024


Harald Johnny Øye


Per Nymoen


Tonje Nilsen



FORSLAG FRA VALKOMITÉEN TIL VERV I ELLINGSRUD BOLIGAMEIE FOR 2024

FORSLAG TIL STYRE I ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE FOR 2024 - 2025

NAVN	ALDER	PÅ VALG	MEDLEM/ VARA	TUN	
Gina Sæter	53	2025	Leder	Nord	Gjenvalg
Synne Heimdal	33	2026	Medlem	Nord	Nyvalg
Alyana Saleem	47	2026	Medlem	Sør	Nyvalg
Bertil Dybos	52	2025	Medlem	Nord	Nyvalg
Mikkel Amundsen		2026	Medlem	Nord	Nyvalg
Magnus Zachariasen		2025	Vara	Nord	Gjenvalg
Jan Bøhler	71	2026	Vara	Nord	Gjenvalg

FORSLAG TIL KONTROLLKOMITE

NAVN	PÅ VALG	TUN	
Harald Johnny Øye	2025	Nord	Gjenvalg
Tonje Nilsen	2025	Sør	Gjenvalg
Per Nymoen	2025	Nord	Gjenvalg

TIL OPPLYSNING: ALLE I VALGKOMITEEN STILLER SEG TIL RÅDIGHET FOR EN NY PERIODE

NAVN	PÅ VALG	TUN	
Cathrine Roksvåg	2025	Sør	Gjenvalg
Aleksander Rivolino Honve	2025	Nord	Gjenvalg
Rebekka Alne	2025	Sør	Gjenvalg



FULLMAKT ÅRSMØTE 2023

Er du forhindret fra å møte på halvårsmøte kan du avlevere fullmakt.

Navn:

Seksjonsnr.:

gir herved fullmakt til:

Navn:

Seksjonsnr.:

Fullmektig gis rett til å møte på årsmøte 19. mars 2024, samt stemme i fullmaktsgivers sted.

Fullmaktsgivers (eiers) dato og underskrift:

Sted/dato: Signatur:



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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