



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 396

ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

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

## Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 20:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/396>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , Utsikten Selskapslokale, 3.etg./ heis, Per Krohgs vei 4 A, 1065 Oslo.

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av valgkomiteens honorar
7. Styrehonorar til varamedlemmer
8. Forprosjekt våtrom
9. Utvidelse av gjesteparkering og korttidsparkering
10. Utleie av ledige parkeringsplasser til eksterne leietakere
11. Forslag fremmet i 2024 Kantstein, veier, asfaltering.
12. Automatisk åpning av utgangsdør nede, som er kombinert med den vi har pr. dato.

13. Treårig (3 år) estimat for forventet utvikling av fellesutgifter og fellesgjeld
14. Kameraovervåking i felles garasjer
15. Bruk av Vibbo
16. Fysisk utsendelse av viktig informasjon
17. Medlemskap i Ellingsrud Velforening
18. Felling av trær
19. Valg av tillitsvalgte
20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
**Styret i ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG**

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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslå rådgiver i Obos, Håkon Fiskeseth som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Håkon Fiskeseth er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Kim-André Johannesen og Trine Ingvild Ryberg er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Styrets beretning 2024.pdf
  2. 0396 Ellingsrudåsen Borettslag.pdf
  3. 0396 Årsregnskap 2024.pdf
- 

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Av dette settes av årlig sum på kr. 210.000 til styreleder for perioden 2025-2026. Honoraret til styreleder betales ut i månedlige rater.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000. Av dette settes av årlig sum på kr. 210.000 til styreleder for perioden 2025-2026. Honoraret til styreleder betales ut i månedlige rater.

---

Sak 6

## Fastsettelse av valgkomiteens honorar

**Forslag fremmet av:**

Karolina Røkke, HSV28 Trine Ryberg, HSV24/

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valgkomité i EBrI har de siste årene fått tildelt ett symbolsk honorar for arbeidet som ble utført i forbindelse med kvalifisering og innstilling av kandidater til div. verv i EBrI.

Tidligere ble dette oppdraget honorert med kr9000 fordelt på 3 medlemmer- kr3000 for hvert medlem.

Denne gangen har vi vært kun 2 medlemmer, da den 3. har trukket seg i planleggingsfasen.

Valgkomiteen 2025 har bl. aktivt forsøkt å verve inn nye medlemmer, bistått med opplysninger om verveoppgaver, besvarte div. henvendelser, gjennomført intervjuer og møter (både fysisk og digitalt), og innstilt kvalifiserte kandidater.

#### **Styrets innstilling**

Styrets kommentar: Valgkomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget, og innsatsen bør honoreres.

**Styret ber generalforsamlingen om å stemme for det innkomne forslag.**

#### **Forslag til vedtak**

Valgkomiteen i EBrI honoreres med kr8000 (fordelt på 2 medlemmer) for oppdraget utført i forbindelse med kvalifisering og innstilling av kandidater til GF2025.

---

Sak 7

### **Styrehonorar til varamedlemmer**

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

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fastsette en sum som skal fordeles til varamedlemmene hvert år. Fordelingen mellom varamedlemmene er det styret som gjør med bakgrunn i innsatsen til varamedlemmene gjennom året, bl.a. møtedeltagelsen på styremøtene. Styret tenker at man også ved dette forslaget gjøre det mer attraktivt å få andelseierne til å påta seg verv som varamedlemmer. Dette vil igjen gjøre at vi kan kvalitetssikre styrearbeidet ved at vi er flere som kan jobbe sammen om å nå felles mål og interesser.

#### **Styrets innstilling**

**Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget.**

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at kr. 15000 vedtas som honorar til varamedlemmene (totalt). Dette utgjør kr. 30,24 pr. andelseier pr. år, eller kr. 2,52 pr. måned.

---

Sak 8

### **Forprosjekt våtrom**

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

Alminnelig (50%)

### **Forprosjekt våtrom**

Punkt fra vedlikeholdsplanen: Vann- og avløpsrør og takvanns-nedløp inne i bygninger. Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er rehabilitert med innvendig belegg i 2005. Belegget har begynt å løsne flere steder, noe som fører til tette rør og tilbakeslag. Det må forventes en større rehabilitering av rør- og våtrom og et forprosjekt med kartlegging bør igangsettes. Kostnad for forprosjekt: Ca kr. 300000,-.

### **Hva er et forprosjekt?**

Målsettingen med forprosjektet er å belyse tilstand samt hvilke utbedringsmuligheter som finnes og anbefalte tiltak, slik at rør og våtrom kan bli satt i best mulig stand teknisk sett.

Ved å følge anbefalte tiltak kan pågående og framtidige vannlekkasjer unngås. De anbefalte tiltakene har også som utgangspunkt at våtrommene skal få en oppgradert standard som svarer til krav i dagens byggeforskrifter og i Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Det vil si at våtrommene skal kunne brukes uten at bygningen skal få vannskader som følge av normal daglig bruk.

Videre omfatter rapporten omkostningsoverslag og konsekvenser for fellesutgifter for de beskrevne løsningene.

Et forprosjekt av denne type skal utgjøre nødvendig beslutningsgrunnlag for borettslaget. Fellesskapet skal kunne fatte riktige vedtak vedrørende utskifting av røranlegget i bygningen og rehabilitering/ modernisering av våtrom.

Forprosjektet vil belyse kostnadene forbundet med rehabilitering.

Rapporten fra forprosjektet vil bli lagt frem for generalforsamlingen og borettslagets behov vil bli gjort rede for.

På bakgrunn av dette vil generalforsamlingen kunne fatte et vedtak om rehabilitering av våtrom. Rapporten som vil foreligge etter gjennomført forprosjekt vil bli lagt frem for den ordinære generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling. I forkant vil styret vurdere om det også bør gjennomføres et beboermøte.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestille et forprosjekt fra den tilbyder som styret finner best egnet til å utarbeide et slikt forprosjekt.

---

Sak 9

## **Utvidelse av gjesteparkering og korttidsparkering**

### **Forslag fremmet av:**

Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er observert at det er alltid mange ledige parkeringsplasser, spesielt i Skaret. Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre en vurdering av eksisterende parkeringskapasitet med mål om å:

- Opprette flere parkeringsplasser for gjester eller korttidsparkering (f.eks. 2–4 timer), der dette er praktisk mulig.

- Tydelig skilte og kommunisere retningslinjer for bruk av korttidsparkering.

Styret skal presentere resultatet av vurderingen for beboerne så snart som mulig i 2025, inkludert forslag til eventuell regulering og eventuelle kostnader.

### **Styrets innstilling**

Gjesteparkering og korttidsparkering:

I Skaret finnes det parkering- en del for beboere, og en del for gjester.

Beboerplasser tilbys bestandig til utleie og hele parkeringsområde for gjester er skiltet, dvs. Regler om digital parkering gjelder. Gjesteplasser brukes av HSV 15-35 og HSV37-43, på lik linje som beboerparkering.

Det er mer attraktivt om sommer, da det er flere beboere som pusser opp og håndverkere bruker dette området.

Styret har sett på de beboerplasser og det vil bli svært få p- plasser som kan anvendes til korttidsparkering, da ingen andre parkeringsområder i EBrlegner seg til en slik fordeling. Da blir det urettferdig fordeling styret ikke ønsker å støtte.

Faste plasser for beboere som ikke har garasjeplass og påmontert ladestolpe, kan ikke disponeres av styret, da de følger leiligheter.

**Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget**

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre en vurdering av eksisterende parkeringskapasitet.

Styret skal presentere resultatet av vurderingen for beboerne så snart som mulig i 2025, inkludert forslag til eventuell regulering og eventuelle kostnader.

---

Sak 10

## **Utleie av ledige parkeringsplasser til eksterne leietakere**

**Forslag fremmet av:**

Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å leie ut ledige parkeringsplasser til eksterne leietakere, med følgende føringer:

- Utleie kan skje på korttids- eller langtidsbasis, basert på etterspørsel.

- Beboere i borettslaget skal fortsatt ha prioritet ved tildeling av faste parkeringsplasser.

- Leieinntektene fra eksterne leietakere skal gå til borettslagets felles økonomi og brukes til drift, vedlikehold eller andre fellesformål.

Begrunnelse:

- Bedre utnyttelse av ressurser: Mange parkeringsplasser står ubrukt, og det er hensiktsmessig å optimalisere bruken.
- Økt tilgjengelighet for beboere og gjester: Korttidsparkering vil gjøre det enklere for gjester og servicepersonell å finne plass.
- Økonomisk gevinst: Utleie av ledige plasser kan gi borettslaget en stabil inntektskilde uten ekstra kostnader.
- Fleksibilitet: Ved å tilby både korttids- og langtidsleie kan borettslaget tilpasse seg etterspørselen uten å binde seg til langsiktige avtaler.

Ved å vedta dette forslaget, sikrer generalforsamlingen en mer effektiv bruk av borettslagets parkeringsplasser og mulig inntektsøkning.

### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget om å leie ut til eksterne som redegjort i saksbeskrivelsen

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å leie ut ledige parkeringsplasser til eksterne leietakere, med føringer som fremkommer i saksbeskrivelsen.

---

Sak 11

## Forslag fremmet i 2024 Kantstein, veier, asfaltering.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fremmet i 2024 Kantstein, veier, asfaltering:

Det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2024 at styret i Ellingsrudåsen borettslag skal i løpet 2024 innhente tilbud på utbedring av interne veier, kantstein, asfalt m.m. Forslag for plan til gjennomføring legges frem for generalforsamlingen 2025 for diskusjon og vedtak

Styret har sammenlignet fire tilbud fra entreprenører og konkluderer med at asfaltering er altfor stort prosjekt for å vurdere dette i nåværende økonomiske situasjonen.

Varianter av utførelse kan koste borettslaget fra 3 mill. for mindre, estetiske reparasjoner som ikke vil være lenge, opptil 10 mill. kroner avhengig hvilken metode og utførelse vi velger.

Det er ikke bare ny asfalt som må legges, men det må gjøres et grunnarbeid som vil si å grave opp og legge pukk/grus som tåler vekten av ny asfalt. Ved etablering av ny asfalt må det også vurderes drenering enkelte steder.

Til tross for at styret ser at det er behov for å asfaltere interne veier og parkeringsplasser, vil kostnaden for borettslaget bli svært høy og ikke første prioritert i vedlikeholdsplanen. Styret skal heller kartlegge kritiske områder og reparere/ vedlikeholde disse ved behov.

Styret ber også generalforsamlingen om å stemme for et forprosjekt når det gjelder VVS. Under et prosjekt som gjelder rehabilitering av VVS vil det bli stor belastning på stikkveier og andre områder med kjøring av

tunge lastebiler etc. Det vil derfor også være mest hensiktsmessig å vurdere asfaltering av stikkveier etter at et slikt prosjekt er ferdigstilt.

#### **Forslag til vedtak**

Styret vil utrede prosjektet ytterligere og fremme det for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

---

Sak 12

### **Automatisk åpning av utgangsdør nede, som er kombinert med den vi har pr. dato.**

#### **Forslag fremmet av:**

Anne-Lise Michelsen, Henrik Sørensens vei 33/

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

Alminnelig (50%)

Når det gjelder åpning av dørene nede, er det vanskelig for de med rullatorer og andre hjelpemidler å få opp de tunge dørene. Dette gjelder også for andre. Mange borettslag har installert automatiske åpnere. Det tror jeg mange her hos oss hadde satt pris på

#### **Styrets innstilling**

Styrets kommentar: I vedlikeholdsplanen ligger kostnader for montering av automatiske døråpnere./Det beløper seg til ca kr. 20000 pr. dør./Vi har 39 dører så da blir dette ca kr. 780000,-.

Oslo kommune har før delt ut det som heter tilgjengelighetsmidler, men kommunen opplyser nå at i budsjettet for 2025 er det dessverre ikke satt av midler til tilgjengelighetstiltak, og Velferdsetaten har derfor ikke planlagt noen søknadsrunde i år. Det er i dag usikkert om denne tilskuddsordningen vil bli gjeninnført.

Til tross for at montering av automatiske døråpnere står oppført i vedlikeholdsplanen, så mener styret at det er mer prekære oppgaver som bør utføres først.

Spesielt med tanke på at kommunen ikke lenger deler ut tilgjengelighetsmidler./Hvis tilskuddsordningen blir gjeninnført vil styret ta tak i denne saken igjen.

Styret vil vurdere dette tiltaket når økonomien til borettslaget tilsier at vi kan gjennomføre montering av automatiske døråpnere.

**Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.**

#### **Forslag til vedtak**

Automatisk åpning av utgangsdør.

---

## Treårig (3 år) estimat for forventet utvikling av fellesutgifter og fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12/

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

I henhold til borettslagsloven § 8-8 har styret ansvar for å forvalte lagets eiendom og anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Videre skal styret sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, samt ha oversikt over lagets økonomiske stilling.

For å gi andelseierne bedre innsikt i borettslagets økonomiske fremtid og dermed mulighet til å planlegge egen økonomi, er det ønskelig at styret utarbeider et treårig estimat for fellesutgifter og fellesgjeld. Selv om det er forståelig at ikke alle fremtidige hendelser kan forutses, vil et slikt estimat basert på tilgjengelig informasjon og realistiske antakelser være et nyttig verktøy for både styret og andelseierne.

Henviing til lovverk:

- Borettslagsloven § 8-8: Omhandler styrets forvaltning av borettslaget, herunder ansvar for regnskapsføring og økonomisk oversikt.

Ved å vedta dette forslaget, vil generalforsamlingen bidra til økt transparens og bedre økonomisk planlegging i borettslaget.

### Styrets innstilling

Andelseier siterer fra paragraf 8-8 i borettslagsloven./Der står det følgende:

*Paragraf 8-8. Oppgaver for styret*

*Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.*

Borettslaget har en forretningsavtale med OBOS som skal sikre god regnskapsføring./Regnskapet blir hvert år revidert av et revisjonsfirma./Vi har i tillegg både budsjettmøter og regnskapsmøter med vår konsulent.

Estimat for 3 år fremover – husleie./Som vi før har kommunisert så økes gjerne husleien hvert år i forhold til konsumprisindeksen./Så må man ta hensyn til rente på lån, økning av forsikring og økning av kommunale avgifter./Dette er kostnader vi må kunne dekke gjennom husleien./Vi skulle gjerne visst hva renten blir om tre år, eller hvor mye forsikringen øker, eller de kommunale avgiftene./Vi vet ikke hva økningen neste år blir før vi har budsjettmøte med OBOS./Da vet vi økningen ett år frem i tid, men det er helt umulig å «spå» tre år frem i tid.

Så har vi en annen faktor; borettslaget står overfor en del kostnader som knytter seg til vedlikehold./Når vi skal gjennomføre oppgradering av heiser, omtekking av tak, VVS prosjekt, asfaltering o.s.v. vet vi ikke på nåværende tidspunkt.

Styret har fått henvendelse fra andelseier før om bl.a. det med estimat når det gjelder husleien, og vi har svart på dette, og det er også sendt brev fra OBOS og styret. Brevet er også lagt ut på Vibbo.

Styret kan ikke se at vi har noe ytterligere å tilføye her enn at vi dessverre ikke kan forutse hva husleien vil bli de neste tre årene./Alt avhenger av prisutviklingen ellers i samfunnet og vedlikehold som må gjøres.

Som det også står i brevet, så ønsker styret selvfølgelig å kunne svare ut spørsmål til beboerne på en best mulig måte og gi god informasjon. Samtidig oppleves det at noen henvendelser har en polariserende retorikk mot styret, hvor det også er gjentakende spørsmål hvor man aldri blir fornøyd uansett svar.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslaget.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å utarbeide og presentere et, rullerende treårig (3 år) estimat for forventet utvikling av fellesutgifter og fellesgjeld./Estimatet skal oppdateres årlig og inkludere antatte kostnader knyttet til planlagt vedlikehold, forventede renteendringer, samt andre kjente faktorer som kan påvirke borettslagets økonomi. Det presiseres at estimatene er veiledende og ikke bindende, og skal justeres ved vesentlige endringer i forutsetningene.

---

Sak 14

### Kameraovervåking i felles garasjer

Forslag fremmet av:

Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det har vært gjentatte problemer i borettslagets felles garasjehus som skaper økt risiko for tyveri, hærverk og uønsket ferdsel. Konkret gjelder dette:

Økt risiko for tyveri: Mange beboere lader elbiler i garasjen og har kostbart utstyr der, noe som har ført til tyverier. Beboere selv har også misbrukt felles strøm i garasjer for å lade el-biler som kan føre til brann.

Sikkerhetsproblemer med garasjeport: Vedvarende feil med port, inkludert strømbrydd, gjør at den blir stående åpen i perioder, noe som øker risikoen for uvedkommende tilgang.

Uvedkommende i garasjelegget: Det har vært flere tilfeller av personer som tar seg inn i garasje uten tillatelse, noe som skaper utrygghet og risiko for skadeverk.

Forslag til vedtak:

Borettslaget installerer kameraovervåking ved innganger og porter til garasjehus for å:

- Forebygge tyveri og skadeverk.
- Dokumentere hendelser ved uønsket ferdsel.
- Øke tryggheten for beboerne.

Overvåkingen skal følge gjeldende lover og regler, inkludert personvernforordningen (GDPR) og regler fra Datatilsynet. Opptak skal kun være tilgjengelig for styret og eventuelt politi ved behov.

Begrunnelse:

Tidligere forslag om kameraovervåking har blitt nedstemt, men med økende problemer og kostbart utstyr på biler samt el-ladere, mener vi at dette tiltaket nå er nødvendig. Kameraovervåking er et effektivt forebyggende tiltak og vil kunne redusere kriminalitet og uønsket aktivitet i garasjene. Flere borettslag har allerede innført lignende tiltak med gode resultater.

Kostnadsoverslag:

Styret innhenter tilbud fra leverandører for å sikre en kostnadseffektiv og lovlig løsning.

Konklusjon:

Vi oppfordrer generalforsamlingen til å stemme for dette forslaget for å bedre sikkerheten og tryggheten i borettslagets garasjeanlegg.

### **Styrets innstilling**

Forslaget går på at styret skal innhente pristilbud fra leverandører. Når det gjelder video-overvåking så genererer også dette månedlige kostnader og kostnader til vedlikehold. Vi må her få priser på både installasjon, drift og vedlikehold.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget. Styret vil innhente priser på kameraovervåking og drift av dette, og fremlegger kostnadene for generalforsamlingen i 2026.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget installerer kameraovervåking ved innganger og porter til garasjehus.

---

Sak 15

## **Bruk av Vibbo**

Forslag fremmet av:

Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12/

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pålagt bruk av Vibbo for spørsmål og svar fra beboere

Generalforsamlingen vedtar at styret forplikter seg til å benytte Vibbo som hovedkanal for allmenne spørsmål og svar fra beboerne. Styret skal sørge for at henvendelser fra beboere besvares innen rimelig tid, og at viktig informasjon blir tilgjengeliggjort på plattformen.

Begrunnelse:

- Tilgjengelighet og åpenhet: Ikke alle beboere bruker Vibbo eller digitale plattformer. Det er derfor nødvendig å sikre at alle mottar vesentlig informasjon uavhengig av digitale ferdigheter eller preferanser.
- Borettslagsloven § 8-8: Styret er ansvarlig for å holde andelseierne informert om borettslagets økonomi og forvaltning. For å sikre god kommunikasjon og unngå informasjons-gap, må viktig informasjon distribueres både digitalt og på papir.

- Demokratisk prinsipp: Alle beboere skal ha lik tilgang til informasjon og mulighet til å delta i beslutningsprosesser som påvirker borettslaget.

Ved å vedta dette forslaget, vil generalforsamlingen sikre bedre informasjonsflyt, økt transparens og større mulighet for deltakelse blant beboerne.

### Styrets innstilling

Styret bruker Vibbo som kanal for å svare på spørsmål fra andelseierne ved at man sender inn en melding til styret via Vibbo eller sender en epost.

Her er en forklaring på hvordan Vibbo skal benyttes:

Vi benytter fra nå av beboerportalen Vibbo fra OBOS til all kommunikasjon til og fra styret og dere kan også benytte **Oppslag i Vibbo til å kommunisere med hverandre**.

På Vibbo har vi vår helt egen side, hvor vi vil legge ut og samle alt av informasjon om borettslaget. Når vi har **Nyheter** og viktige meldinger til dere vil vi sende ut varsel om dette på e-post og/eller SMS. Disse varslene vil inneholde en kortfattet melding med lenke til Vibbo, der du vil finne mer utfyllende opplysninger.

**Oppslag er beboernes digitale oppslagstavle**. Oppslag er et fint verktøy for å kommunisere med hverandre, be om hjelp, låne en drill o.l.

Vi oppfordrer alle til å være hyggelige og saklige. *Om styret oppdager støtende eller ulovlige oppslag, vil disse kunne bli fjernet.*

Under **Temaer** finner dere viktig og nyttig informasjon om alt fra avfallshåndtering til hvordan du kan koble til TV og internett.

Under **Kontakter** finner dere alle i styret samt andre nyttige personer vi har lagt til slik som vaktmester og anbefalte håndverkere. Styret har fordelt en del oppgaver mellom oss, derfor vil du finne hvilke Temaer de enkelte har ansvar for om du lurer på noe.

Under **Min bolig** i toppmenyen finner du nyttig informasjon alt fra leilighetsinformasjon, oversikt over felleskostnader og skatteopplysninger. Her kan du også selv legge inn medboere og leietagere. Har du hatt utlegg i forbindelse med en dugnad f.eks. er dette stedet du kan få refundert dette.

I toppmenyen finner du også **Varsligninstillinger** der du kan velge hvordan du ønsker å bli varslet når noe skjer på Vibbo. Vi anbefaler at du i alle fall i starten krysser av for varslinger for alt, så kan du helle korrigere dette etter hvert om det blir for masete. Og du kan når som helst gå inn på **Aktivitet** på hovedmenyen eller på knappen på forsiden for å se hva som har skjedd på Vibbo i det siste.

Om du trenger å komme i kontakt med oss i styret er det kjempe-enkelt. Gå inn på **Kontakter** og send melding til styret eller en person i styret derfra. Når styret svarer, finner du det ved å klikke på konvolutten øverst i **Vibbo**.

Vi har de siste årene gjennomført «hybrid-generalforsamlinger», og inngangen til dette vil du også finne på Vibbo.

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til [vibbo.no](http://vibbo.no), og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.

**Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslaget.**

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret forplikter seg til å benytte Vibbo som hovedkanal for allmenne spørsmål og svar fra beboerne. Styret skal sørge for at henvendelser fra beboere besvares innen rimelig tid, og at viktig informasjon blir tilgjengeliggjort på plattformen.

---

Sak 16

## Fysisk utsendelse av viktig informasjon

Forslag fremmet av:

Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12/

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pålagt fysisk distribusjon av viktige dokumenter

Generalforsamlingen vedtar at styret forplikter seg til å distribuere papirversjoner av økonomiske dokumenter og andre viktige saker som angår borettslaget, til samtlige andelseiere. Dette gjelder særlig informasjon om felleskostnader, låneopptak, store vedlikeholdsprosjekter og andre saker av vesentlig betydning.

Begrunnelse:

- Tilgjengelighet og åpenhet: Ikke alle beboere bruker Vibbo eller digitale plattformer. Det er derfor nødvendig å sikre at alle mottar vesentlig informasjon uavhengig av digitale ferdigheter eller preferanser.
- Borettslagsloven § 8-8: Styret er ansvarlig for å holde andelseierne informert om borettslagets økonomi og forvaltning. For å sikre god kommunikasjon og unngå informasjons-gap, må viktig informasjon distribueres både digitalt og på papir.
- Demokratisk prinsipp: Alle beboere skal ha lik tilgang til informasjon og mulighet til å delta i beslutningsprosesser som påvirker borettslaget.

Ved å vedta dette forslaget, vil generalforsamlingen sikre bedre informasjonsflyt, økt transparens og større mulighet for deltakelse blant beboerne.

### Styrets innstilling

Styret er opptatt av å holde kostnadene nede./Hvis man skal distribuere det meste av det som det informeres om i hver postkasse, så vil vi måtte bruke et eksternt firma til trykking. Vi har ikke tilgang til kopimaskin som er laget for å kopiere flere sider til 496 andelseiere./Sist gang dette ble gjort så kostet det borettslaget over kr. 30.000,-./Da kopierte vi opp vedtekter, husordensregler og protokoll fra en generalforsamling.

Andelseier siterer fra paragraf 8-8 i borettslagsloven./Der står det følgende:

Paragraf 8-8. Oppgaver for styret.

*Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.*

I våre vedtekter står det:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

Tidligere ble f.eks. årsberetningen distribuert til hver postkasse./I dag så kan man lese hele årsberetningen digitalt på Vibbo./Det sparer borettslaget for en god del kostnader./De som har reservert seg for elektronisk kommunikasjon kan få årsberetningen i postkassen ved å gi beskjed til styret./Vi opplever også at flere har reservert seg for elektronisk kommunikasjon, men svarer allikevel på eposter fra styret og sender også eposter til styret.

I tillegg til å legge ut informasjon på Vibbo, så henger vi også opp viktig informasjon på oppslagstavlene.

Styret tilstreber å drifte borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen./Det gjør vi også når det gjelder distribusjon av informasjon til andelseierne.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot det innkomne forslaget.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret forplikter seg til å distribuere papirversjoner av økonomiske dokumenter og andre viktige saker som angår borettslaget, til samtlige andelseiere. Dette gjelder særlig informasjon om felleskostnader, låneopptak, store vedlikeholdsprosjekter og andre saker av vesentlig betydning.

---

Sak 17

## Medlemsskap i Ellingsrud Velforening

Forslag fremmet av:

Mette Kragh HSV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vårt borettslag er pr i dag ikke medlem av Ellingsrud velforening. Ellingsrud Velforening ble etablert i 2001, og har som overordnet mål å gjøre innbyggerne stolte av Ellingsrud. De jobber for et godt bomiljø og gode oppvekstvilkår, og tar opp små og store saker av felles interesse for nabolaget. Velforeningen står for arrangementer som Ellingsruddagene, Nærmiljøkonferansen og julegrantenning, som samler hele nabolaget. Mer informasjon finnes på nettsiden <https://www.ellingsrudvel.no/>

Det arbeides nå med å styrke lokalsamfunnet på Ellingsrud, med flere møteplasser og planer for sosiale og fysiske tiltak på og rundt Ellingsrud torg. Dette inkluderer mer samarbeid på tvers av hele Ellingsrudområdet, og velforeningen vil her ha en koordinerende rolle. Samarbeidspartnere i dette prosjektet er bl.a OBOS

Samfunnsarena, Bydel Alna, Ellingsrudåsen frivilligsentral, Ellingsrud velforening, alle tre skolene på Ellingsrud, Ferd sosiale entreprenører, Ombruket,

Forandringshuset KFUK/KFUM og Pådriv Oslo som prosjektledelse. Bydelen har gjort et arbeid med å få fram hva nabolaget ønsker, og laget en rapport som grunnlag for prosjektet «Sammen for Ellingsrud». For at en velforening skal kunne ivareta alle behov og ønsker på en god måte, er det viktig at alle deltar i fellesskapet. Pr nå er Frydenlund borettslag, Ellingsrudflaten borettslag, Ellingsrud boligsameie, Ellingsrud senter sameie 1, Ellingsrud senter sameie 2, Munkebekken borettslag, Karilia borettslag, Østmarka boligsameie og Bakås sameie kollektivt tilsluttet velforeningen. Her bør også vårt borettslag som et stort borettslag delta.

Medlemskapet i velforeningen koster kr 50,- pr boenhet pr år. I etterkant av styrelederkonferansen som OBOS Samfunnsarena og Ellingsrud velforening inviterte til 26. februar i år har også Skansen borettslag og Nordre Fjellstad borettslag gjort styrevedtak om kollektivt medlemskap i velforeningen. Jeg/vi foreslår at vårt borettslag.

### **Styrets innstilling**

Ellingsrud Velforening gjør en viktig innsats for nærmiljøet vårt.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme for det innkomne forslag.

### **Forslag til vedtak**

Medlemsskap i Ellingsrud Velforening godkjennes.

---

Sak 18

## **Felling av trær**

### **Forslag fremmet av:**

Anne Grethe Kongsli og Bjørg Signe Holum – HSV 5

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Hogging av høye grantrær og løvtrær som står så nært intil blokka i Henrik Sørensens vei 5.

Dette p.g. av når det er mye vind så blåser/svaier spesielt de løvtrærne veldig godt.

I tillegg er de også til fare for høyspentlinjene i nærheten.

Trærne er jo veldig høye og da vil de samtidig skygge for solen.

Vi viser da til Karihaugen borettslag som valgte å ta en skikkelig hogst "all over".

Vi ber da styret vurdere dette og så legge det frem for generalforsamlingen.

### **Styrets innstilling**

Trær har stor betydning for et bymiljø: Trær binder jordsmonnet og forhindrer erosjon, trærne er viktige for klimaet.

Trær bremser vindhastigheten og lager et gunstig lokalklima, og dette har også betydning for fyringsutgiftene.

Vaktmestersentralen holder også øye med trærne og gir oss beskjed når de blir for så store at vi må vurdere felling eller beskjæring. Styret mener derfor at det ikke er behov for et generalforsamlingsvedtak når det gjelder det med trefelling og beskjæring.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme mot forslaget.

### Forslag til vedtak

Hogging av høye grantrær og løvtrær som står så nært intil blokka i Henrik Sørensens vei 5.

---

Sak 19

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karolina A. M. K. Røkke
- Stian R. Hagen

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina Ø. Børding
- Mette Kragh
- Odd N. Halvorsen
- Trine I. Ryberg

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karoline A. M. K. Røkke
- Mette Kragh
- Trine I. Ryberg

### Vedlegg

1. 0396 EBrl Valgkomiteens innstilling.pdf

---

Sak 20

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Odd N. Halvorsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Karolina A. M. K. Røkke
-

# Styrets beretning GF 2025

## Møter

I perioden ble det avholdt 17 styremøter i tillegg til møter med varamedlemmer og leverandører. Det er behandlet over 700 Vibbo-meldinger i tråder, og nesten like mange henvendelser på e-post. Det er avholdt 10 beboertimer.

Det er gjennomført befaringer med bakgrunn i HMS, oppgradering av nye felles sikringstavler, nye lyskilder, reklamasjonssak overfor OPAK AS, befaring vannskader, og utarbeidelse av anbudsdokumenter.

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

## Forslag fremmet i 2024 Innhente tilbud på ny forretningsfører

Det ble ved generalforsamlingen 2024 vedtatt at styret i Ellingsrudåsen borettslag skal innhente minst tre forskjellige tilbud fra forretningsførere. Tilbudene skal vurderes av styret, og styret skal, hvis borettslaget er tjent med det, legge frem forslag for oppsigelse av kontrakt med OBOS og inngåelse av ny kontrakt med ny forretningsfører ved generalforsamling som arrangeres i 2025.

Forretningsførsel og revisjon er to sentrale elementer i driften av et boligselskap. Mens loven gir mulighet for fleksibilitet, er det viktig å vurdere nøye om forretningsfører har den nødvendige kompetansen, kapasiteten, trygghet, og prisen før man velger ny forretningsfører.

Styret har tatt en anbudsrunde med tre forskjellige aktører innen forretningsførsel for borettslag. Det ble lagt vekt til tjenester som: budsjettering, regnskapsførsel, oppfølging av fakturering, avtaler og forsikring, innkreving av felleskostnader og generell rådgivning om daglig drift i borettslaget.

Våre rådgivere hjelper deg også gjerne med andre administrative oppgaver som oppfølging av forsikring, innhenting av finansieringstilbud og deltakelse i årsmøter og generalforsamlinger, og kommer med en konklusjon at ingen av dem kan sammenliknes med avtale som vi har pr dd. med OBOS og priser ligger på ca. samme nivå.

EBrl har benyttet seg av OBOS siden oppstart av borettslaget i 1969. Gjennom disse år har OBOS samlet og arkivert dokumentasjon, avtaler og plantegningen. I anbudsrunder ble det lagt vekt både på pris og selve overtakelsen. I tillegg har OBOS garanterer betaling av felleskostnader som betyr at OBOS tar over ansvaret for å kreve inn felleskostnadene i borettslaget og resulterer i at EBrl får utbetalt hele beløpet for månedlige felleskostnader – både drifts- og kapitalkostnader – til fast tid, selv om enkelte beboere ikke betaler innen fristen.

Etter en gjennomgang av tilbud så ser ikke styret at borettslaget vil tjene på å skifte forretningsfører. I tillegg har vi nå flere saker gående mot OPAK og Oslo Murmesterbedrift AS som gjelder rehabiliteringen av høyblokkene. Det er viktig at vi har kontinuitet når det gjelder forretningsførersiden som da sitter med mye informasjon rundt vedlikeholdsprosjektet.

## **Prosjekter :**

### **Rehabilitering av HSV 5, 7, 9 og 11**

#### **Krav om erstatning etter uaktsom rådgivningsfeil fra OPAK AS sin side.**

Styret har siden rehabiliteringen av høyblokkene stod ferdig mottatt en del klager på ventilasjonen i høyblokkene etter at nye vinduer ble installert. Veldig mange opplever kondens med bakgrunn i at det kommer for lite luft inn i leilighetene.

De leilighetene som ligger i rød sone - dvs har støyutfordringer - hadde en støydempende ventil i et felt ved siden av vinduet på kjøkken og soverom. Selv om tidligere styret bestilte at det skulle byttes likt mot likt, så ble ikke dette gjennomført. I dag så har man i disse leilighetene et vindu ved siden av det store vinduet som må åpnes for lufting, og man slipper inn både støy og kaldluft når det må luftes. Vi har fått beskjed fra OPAK AS om at man skulle benytte disse vinduene til sjokklufting. Det sier seg selv at det gjør man ikke om vinteren når det er kaldt. Vinduene i disse leilighetene er også støydempende. Når man da må lukke opp et vindu ved siden av, så slipper man allikevel inn støy.

Før man startet rehabiliteringen så ble det ikke innhentet noen rapport vedrørende konsekvensen av de nye vinduene når det gjaldt ventilasjonen, men det ble innhentet rapport fra akustiker. De er eksperter på støy og ikke ventilasjon

Vi bestilte derfor en rapport fra Sweco AS som bl.a. er eksperter på det med ventilasjon, og har har også hatt en VVS ingeniør fra Øyvind Moen AS på befaring i en leilighet.

De konkluderer med at det ikke er etablert tilstrekkelig friskluftinntak i fasaden for å tilfredsstillende tilstrekkelig luftutskiftninger i leiligheten.

Det kan virke som om man har vært mer opptatt å stenge ut støy enn å få inn nok friskluft.

Vi kontaktet advokat i OBOS for å hjelpe oss med å utforme et brev med reklamasjon på rådgivningen fra OPAK AS.

Styret sitter som regel ikke med bygg-teknisk kompetanse og er derfor helt avhengig av å få inn et konsulentfirma som kan bistå i hele prosessen i slike store prosjekter. Her mener styret at OPAK AS har sviktet oppgaven sin.

Vi har også gjennomført møte med OPAK AS hvor de egentlig la skylden på styret, og kom med direkte feil når det bl.a. gjaldt hvordan vinduene var utformet før rehabiliteringen.

Styret har også vært i kontakt med både Nordan, Palmgren og en konsulent som jobbet i et firma som var engasjert av borettslagene på Karihaugen med utskifting av

bl.a. vinduer på 90-tallet. Han kunne bekrefte at de vinduene som nå er satt inn ikke samsvarer med de vinduene som man satte inn ved forrige rehabilitering i de leiligheter dette gjelder.

Dette er en komplisert sak, så styret har engasjert konsulentfirma Øyvind Moen AS for å bistå oss med bl.a. å lese gjennom dokumentasjon som foreligger fra OPAK AS. Det er mindre kostbart å la de gå gjennom dokumentasjonen enn at en advokat skal gå gjennom dette. Øyvind Moen AS jobber med rehabiliteringen så de er eksperter på alt som skal foreligge før, under og etter et slikt prosjekt. Etter å ha gått gjennom det som forelå så besluttet styret å engasjere advokatfirmaet CLP DA. De er eksperter på det med rehabiliteringer og problemer som kan oppstå, og har også vært i retten med en sak som de vant.

Vår sak ble sendt inn til Forliksrådet. Poenget med forliksklagen var å avbryte foreldelsesfristen for borettslagets krav, og det er nå gjort.

Hvordan skal vi løse dette problemet for de leilighetene det gjelder? Det å skifte ut vinduer eller sette inn ventiler i vegger er både kostbart og tidkrevende. Vi vurderer derfor nå muligheten, i samarbeid med Øyvind Moen AS, å montere en støydempende ventil i det vindusfeltet som man skal bruke til sjokklufting. Da behøver man ikke åpne dette vinduet, men bruke ventilen til lufting, slik det var før rehabiliteringen. I tillegg var det også støydempende ventil i feltet over terrassedøren i disse leilighetene. Det er det ikke i dag, så vi må også ta en vurdering på om dette skal etableres igjen. Når det blir kondens så kan også konsekvensen av dette bli fuktskader i vinduskarmer og på lister etc. Dette må også utbedres.

Vår advokat og styret mener at kostnaden for å måtte montere ventiler og utbedre fuktskader i leilighetene er noe som OPAK AS bør dekke, med bakgrunn i manglende rådgivning overfor forrige styre.

Styret har ikke gått ut med informasjon om dette før, fordi vi måtte først vurdere klagen som er kommet, gjennomføre befaringer, bestille rapporter, og så jobbe oss gjennom dokumentasjonen som foreligger fra prosjektet. Til slutt var det viktig at vår advokat vurderte om vi hadde en sak overfor OPAK AS.

Vi ønsket også å få klarlagt hvordan vi skal løse dette med friskluftinntaket i disse leilighetene før vi informerte om saken.

Dette er en sak som har vært og er ressurskrevende for styret. Det er brukt mye tid på denne saken, men styret mener at det er viktig at vi klarer å løse kondensproblematikken og bedre inneklimate i disse leilighetene. Bygningsmassen er ikke ny, så man vil aldri få samme resultat som i et nytt bygg. Man må imidlertid så godt det lar seg gjøre, sørge for at det uansett blir bedre inneklimate ved en rehabilitering av eldre bygninger enn det var. Siste rehabilitering foregikk på 90-tallet. Nå oppleves det som en forverring av inneklimate.

Vi må først avklare det med reklamasjonssaken overfor OPAK AS før vi kan sette i gang tiltak i de leilighetene det gjelder. Vi vil holde dere oppdatert om den videre gangen i denne saken, men ta gjerne kontakt med styret om det er noen spørsmål.

### **Oppgradering av felles sikringsskap – viktig HMS tiltak**

Styret inngikk avtale med Assistent Partner AS etter å ha vurdert innkomne pristilbud. Vurderingen gikk ikke bare på pris, men også på referanser. De har i tillegg hatt andre oppdrag i borettslagene på Karihaugen og er godt likt. De har også oppdrag for bydelen når det gjelder montering av hjelpemidler.

Vi så også behovet for å skifte ut lyskildene i borettslaget.

I 2023 ble det gjennom EU-direktiv (RoHs) innført forbud mot produksjon og import av lysrør.

I klartekst betyr det at man på relativt kort sikt ikke får kjøpt lyskilder og armaturen må dermed uansett skiftes (se også #1 nedenfor).

Man sørger for god belysning gjennom nye, energieffektive armaturer med lang levetid (50.000 timer)

Det er i klartekst mer lys for samme mengde strømforbruk.

Det oppnås en betydelig økonomisk gevinst ved å skifte ut alt samtidig  
Brannsikkerhet er bedret.

Vi så ved innledningen til prosjektet at flere armaturer hadde preg av varmgang, og dette er nå fjernet som risikoelement.

Noen vil kanskje argumentere med at man kunne beholdt de gamle armaturene og bare satt inn nye LED-lysrør, men det er nok ikke bare å gjøre det.

Som regel er det kun å oppfatte som en nødløsning, og en seriøs bransjeaktør vil ikke tilby det som en permanent løsning.

Spesielt interesserte kan lese om dette i linken nedenfor (Magasinet for elsikkerhet utgave 77, side 12)

[19788 - dbel-sikkerhet 77.indd](#)

Prosjektet med oppgradering av felles sikringsskap og nye lyskilder holdt seg langt under det som var estimert kostnad for dette prosjektet i vedlikeholdsplanen.

I vedlikeholdsplanen var kun det å oppgradere felles sikringstavler estimert til kr. 7 mill. Vi har nå oppgradert felles sikringstavler og i tillegg skiftet ut lyskilder til totalt kr. 4 091 515.

### **Leiekontrakter**

Styret jobber med å gå gjennom leiekontraktene som borettslaget har med firmaer og enkeltperson. De har behov for en oppjustering av leieprisene, og vi vil også forsøke å få leiet ut ledige arealer.

## **EKN – lineær TV leverandør**

Det var 42 som meldte fra at de ikke ønsket TV kanalene fra EKN. Det har også kommet noen i etterkant. Styret ble enig med EKN at dette skulle gjelde fra 1/10-24. Det viste seg i ettertid at noen fortsatt hadde kanalene tilgjengelig, så det måtte også gjøres fysiske arbeider i sentralen. De som har meldt fra fikk nye husleiegiroer, og borettslaget ble kreditert for kostnaden.

## **Parkering**

Alle beboere har tilgang til egen parkeringsplass, enten i garasjelegget HSV3 eller HSV13 eller i uteområder i sone 1 eller sone 2 som faste plasser "parkering for beboere med spesiell tillatelse".

Alle faste plasser er oppmerket med leilighetsnummer og utstyrt med ladeplate.

Vi har 5 parkeringsområder og 4 typer parkeringsplasser:

1 x beboerparkering for varebiler ved HSV3, leie av p-plass koster kr1200 for 3 mnd.,  
4 x beboerparkeringer for bil under 5,2 m i lengde, leie av p-plass koster kr600 for 3 mnd.,

2 x beboerparkeringer for mc, sesongkort kr700,

4 x gjesteparkeringer i borettslagets område, 3 dagers eller 6 timers p-tillatelse som skal registreres digitalt fra 01.05.24.

Ved behov for p- tillatelse for en ekstra parkeringsplass ( bil nr2, firmabil), eller for å forlenge gjesteparkeringsvarighet, skal styret kontaktes. Bestilling sendes enten på epost: [ellingsrudasen@styrommet.no](mailto:ellingsrudasen@styrommet.no) (PARKERING som tittel) eller på Vibbo under tema "Parkering". Behandlingstid må påberegnes.

Digitalt system for registrering av p-tillatelser, gjeldende for gjesteparkeringer innføres fra og med 01.05.24.

Styret planlegger digitalisering av beboerparkering for å forenkle systemet for bestilling og betaling av parkeringen.

## **Vaskerier**

Den 12.04.23 ble det innført betalingssystem Nayax for vaskerier som kostet kr 163 000. I løpet av 2024 ble det kjøpt inn 2 nye vaskemaskiner og en tørketrommel til tilsammen kr 250 000 og autoriserte reparasjoner utgjorde en kostnad på kr 123 000, i tillegg til strømkostnader på kr 346 000. Totalt kostnader var på kr 720 000. Økonomisk rapport fra 2024 viser at det ble registrert en total årlig inntekt pålydende kr 438 000 . Det ble registrert et tap på vaskerier pålydende kr 282 000.

Styret vurderer å se på bruk av diverse vaskerier og redusere dets antall i nærmeste tid, for å redusere kostnader som ikke dekkes av salg.

Styret oppfordrer alle vaskeribrukere til å respektere gjeldende regler om reserverte med tavlelås vasketider, samt forholde seg til regler om høytidsdager. Vaskeriene ryddes av beboere, da det ikke ble inngått avtale med vaskefima om renhold.. Det er forbudt å oppholde seg i vaskerier i helligdager.

## **Vedlikeholdsplan**

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

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at

styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene. Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

### **Her er noen utdrag fra vedlikeholdsplanen:**

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

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

#### Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

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

#### Bunnledninger av støpejern er synlig i kum i kjeller.

Vann- og avløpsrør og takvannsledløp inne i bygninger Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør er rehabilitert med innvendig beleg i 2005. Belegget har begynt å løsne flere steder, noe som fører til tette rør og tilbakeslag. Det må forventes en større rehabilitering av rør- og våtrom og et forprosjekt med kartlegging bør igangsettes. Forprosjekt ca kr. 300.000,-.

#### Personheiser: Heisene ble skiftet ut i år 2000.

Det er ikke registrert større avvik eller pålegg fra Heiskontrollen. Erfaringsmessig er det rimeligere med full utskifting av heis enn å bytte enkeltdeler når heis er over 25 år. En tilstandsrapport er i 2024 utarbeidet av Heiskonsulenten AS. Heiskonsulenten AS er et nøytralt firma som ikke selger heiser eller deler. De er kun konsulenter. Konklusjonen i rapporten var:

Heisene er nå 24 år gamle og er slik vi ser det nådd sin normale levetid for en heis. Årlige større reparasjoner som vil komme anser vi som lite bærekraftig da eksisterende heiser bør oppgraderes mer for å sikre borettslaget stabil drift i årene fremover.

Rapporten er også oversendt firmaet som vi har serviceavtale med. De har lukket enkelte punkter i rapporten, men den generelle slitasjen på grunn av alder får vi ikke gjort noe med før heisene oppgraderes eller skiftes ut.

#### Priser

Modernisering av 4 stk heiser vil koste 7 mill kr. Full utskifting av 4 heiser vil koste ca 10 mill kr.

### **Nedetid**

Det påregnes ca. 10-12 uker uten heis i hver blokk i borettslaget ved komplett utskiftning og 6-7 uker ved evt. men modernisering.

De fleste heisleverandører tilbyr lavere nedetid, for en evt. kompensasjon.

### **Fremdrift**

Heis markedet har pr. i dag stor pågang og ved komplett utskiftning vil det fort kunne gå 10-11 mnd. før evt. prosjektet og 1. av 4. stk. nye heiser er på plass, og dette da fra man evt. begynner med prosjekteringen av en ny heis. Ved modernisering er det som regel kortere prosjekteringstid og leveringstid. Dette vil selvsagt variere fra leverandør til leverandør, anslagsvis 6-7 mnd.

### **Utskifting av brannslukkingsapparater**

I 2025 vil alle brannslukkingsapparater skiftes ut både hos andelseiere og i fellesarealer. Vi går nå får pulverapparater som har en lengre levetid og er noe rimeligere i innkjøp. Styret gikk ut og sjekket priser på dette, og valgte å gå for et tilbud fra Firesafe AS hvor borettslaget sparte over kr. 100 000,- i forhold til tilbudet fra Norsk Brannvern AS på samme type apparater.

Styret minner om at alle beboere er oppfordret til å riste apparatet 2 ganger i året.

### **Lån til rehabilitering av garasjer**

Vi får spørsmål angående rehabilitering av garasjer og lån som ble tatt opp. Det ble tatt opp et lån til rehabilitering av garasjer i 2009/2010 på kr. 29 020 000.

Her har andelseierne betalt kr. 140,- pr måned siden oktober 2009. Lånet er nedbetalt i 2045.

### **System for avfall og gjenvinning**

Avfallssjakter er fortsatt i bruk. Dette er en utidsmessig løsning og er i svært liten grad i bruk ellers i Oslo.

Etablering av nytt system for sortering av avfall må etableres.

Kostnad ca. 1. mill. Kroner.

### **Inngangsdører til leiligheter- private**

Styret har fått oversikt over dører som ikke er brannsikrede men det ble fanget opp at noen av disse dørene har allerede merke B-30. Men de er av gammel type, litt tynnere og ikke lydisolerte. Da ber styret alle de beboere som har den type dør og avslå tilbud om bytte, påmontere en ekstra tettningslist rundt dørkarmen.

Ellers var det flere beboere som bestilte inngangsdør uten at det ble teknisk/ HMS behov for det. Dører forventes levert i mai/ juni 2025.

### **Nye fellesdører**

Styret har kartlagt fellesdører som ikke oppfyller krav om brannsikkerhet B-30. Dette gjelder stort sett dører til el- tavlerom og enkelte i oppganger. Disse planlegges å byttes ut samtidig med inngangsdører til leiligheter.

## Øvrig arbeid

- Ordningen med å ha komprimatorbil på våren og høsten ble videreført i 2024. Det settes opp skriv i våre oppganger og på VIBBO når komprimatorbilen kommer.
- Rengjøringsplaner og dugnad. Styret i samarbeid med vaktmestersentralen er ansvarlig for å videreføre informasjonen om planlagte aktiviteter og gjør oppmerksom beboere på å holde det rent og fint rundt i fellesområder. Beboere oppfordres også til å ikke sette av seg eiendel og gjenstander i tilfeldige steder, f. eks. I kjellere, under trapper, ved siden av containere (papp, glass, fretex, søppelstasjoner ved høyblokker). Dette innebærer merarbeid for vaktmestere og vesentlige problemer med forsøpling av området og lagring av disse gjenstander før de blir hivet.
- Velferdsrommet/ selskapslokalet i Henrik Sørensens vei 41 er åpen for utleie og reserveres enten via Vibbo eller på epost.
- Styret har fortsatt arbeidet med å bli mer digitale og mer tilgjengelige, ved å bygge ut og forbedre tilgjengeligheten til VIBBO som har både uformelle og formelle informasjonskanaler for andelseiere, beboere, medboere og leietakere. Vi opplever at stadig flere engasjerer seg. Dette arbeidet vil fortsette med i 2025.
- Gjennom 2024 har styret mottatt mange telefoner, eposter og meldinger på VIBBO. Bare VIBBO-meldinger utgjorde mer enn 500 meldinger, vi har i tillegg fått flere hundre e-poster i tillegg til telefoner, oppmøte på beboertimer mm. Styret jobber med å være tilgjengelig i flere kommunikasjonskanaler, og håper det gjør at antall henvendelser øker og kontakten mellom beboere og styret styrkes.
- Generell daglig drift av borettslaget, som oppfølging beboerhenvendelser, dyrehold, fakturering, inn og utflyttinger, p- tillatelser, kontakt med naboborettslag og sameier for å nevne noe.
- Tilfluktsrom  
Vi er pålagt å ha tilfluktsrom som er etter dagens forskrifter. Dette prosjektet ble ikke planlagt i budsjettet for 2023 og kostnaden utgjorde 2,5 mill. kroner. Firma Norfo AS ble hyret for å vedlikeholde tilfluktsrommene/ bomberommene våre HSV3 og HSV13.  
Siste nytt fra prosjektet som gjelder tilfluktsrom er at vi har forsøkt å søke om midler fra Oslo kommune, men det er dessverre ikke mulig å få midler fra kommunen til å ferdigstille tilfluktsrommene. Det var også noe uklart om det var mulig å få tilskudd, så vi håpet i det lengste at dette skulle være mulig. Fra før av har det vært installert ventilasjonssystem i disse rommene, men det er flere år siden. Det er derfor behov for en grundig rens av disse før de er godkjente. Vi holder på å innhente priser på dette.

På nåværende tidspunkt må vi opplyse at rommene enda ikke er i henhold til forskriftene, men styret jobber med å få de ferdigstilt.

- Elbillading bestilles via Elaway  
Ladeanlegg ble ferdigmontert i september 2022 og det er nå ca. 100 andelseiere som benytter seg av elbillading per dags dato.  
Ellingsrudåsen Borettslag eier infrastrukturen for ladeanlegget men det er Elaway som er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladeanlegg:  
<https://elaway.io/no/drivers/onboarding/c8ba21aa-c6ca-52e3-8be6-c05ec781c086/>
- Brannrundekontroll  
Denne ble utført i uker 43-46 i 2024 av to vaktmestere:  
Denne gangen var det Mohammed og Isidrio som tok brannrunde.  
Etter flere påminnesrunder, ble endelig resultat på 84%- 78 leiligheter ble ikke sjekket i første omgang og de som ikke har fått vaktmester til å sjekke avtrekksvifter og batterier ble skiftet ut..  
Styret minner om at brannrunde er en del av HMS og skal utføres i ALLE leiligheter. Det at noen av beboere unnlater kontrollen, pådrar felleskapet ekstra kostnader. Videre viser rapporten at det ble skiftet i alt 1 stoppekran.
- Dyrkekasser/ parsellhage. Dyrkekasser er et sosialt miljøprosjekt som ble satt i gang i 2020 og ble godt tatt imot av beboere. Siden har det vært mindre interesse for dyrking og noen problemer med snegler. I 2024 ble det kjøpt og montert redskapsbod. Denne sesongen tilbyr vi kr100 for en kasse eller kr300 for alle 4 kasser. en av oss i styret fungere som kontaktperson og administrator for en VIBBO-gruppe for dyrkeentusiaster.  
  
Vi satser på at det vil bli flere som ønsker å benytte seg av nesten 30 dyrkekasser. Ikke bare for dyrking, men for integrering med naboer med samme interesse.
- Sykkelboder/ opprydding i fellesområder  
Planlagt opprydding av fellesområder og bortkjøring av sykler som savner sin eier planlegges til sommer/ høst 2025. De fleste brukte sykler tas imot av en attføringsbedrift, som trener og hjelper mennesker slik at de kan komme tilbake til arbeidslivet, og som reparerer og pusser opp gamle sykler.  
Alle beboere oppfordres til å markere sine sykler nå med leilighetsnummer og de som flytter ut, er ansvarlige for å sørge at sykler tas med. Ødelagte sykler må hives i komprimatorbil.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer 1465950.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringssaker meldes forsikringsselskapet via styret eller vaktmestersentralen.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier bli belastet hele eller deler

av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier plikter selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn, samt kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester.

### **Brannslukkingsapparater**

Brannslukkingsapparatene både i fellesarealer og hos andelseiere ble byttet ut i januar 2025 av Firesafe AS om dette. Styret kommer med en påminnelse til de beboerne som glemte å sette ut det gamle apparatet om at det er mulig å innlevere disse til Vaktmestersentralen.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

Styret oppfordrer beboere til å sjekke varighet/ utløpsdato på varmtvannsberedere for å forebygge lekkasje, vedlikeholde/ rense sluk og avløpsrør, samt gjøre seg kjent med stoppekranen i egen leilighet, og eventuelt lukke denne hvis man skal være lenge borte fra leiligheten. Stoppekranen skal alltid være lett tilgjengelig for bruk. I tillegg oppfordres det alle til å være forsiktige med bruk av levende lys, samt ikke lage mat uten tilsyn.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Vaktmestersentralen**

Sameiet Ellingsrudåsen Vaktmestersentral ivaretar den daglige drift, vanlig vedlikehold og enkelte reparasjoner i borettslaget. Kontaktinfo til vaktmesterne ligger som eget tema i VIBBO.

Vaktmestersentralen utfører arbeid i våre fellesområder og ikke inne hos den enkelte beboer av privat karakter. Våre vaktmestere har ikke vaktordning på annet enn ved snømåking. Trenger beboere vaktmester, utover ordinær arbeidstid til saker som kan vente til neste arbeidsdag, må beboere bekoste dette selv.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Energimerking**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Borettslaget har avtale med Fortum Strøm AS om levering av strøm til våre fellesanlegg. Styret oppdaterer den mest gunstige strømvartalen for borettslaget.

### **Styret**

Styret har bestemt å leie ut styrerommet og pga. denne ordningen, møtes styret i Ellingsrud Vaktmestersentralen i Harald Sohlbergs Vei 11, 1064 Oslo den første mandagen i hver måned fra kl.18:00 (med unntak til ferieavvikling i august og januar). Beboere er velkomne fra kl. 18:00-19:00, hvis de har spørsmål til styret. En god del beboere har benyttet seg av dette tilbudet i 2024.

Styret er tilgjengelig på:

epost [ellingsrudasen@styrommet.no](mailto:ellingsrudasen@styrommet.no).

VIBBOs meldingsfunksjon

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

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

### **VIBBO**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

## Oversikt tidligere vedlikehold og rehabilitering

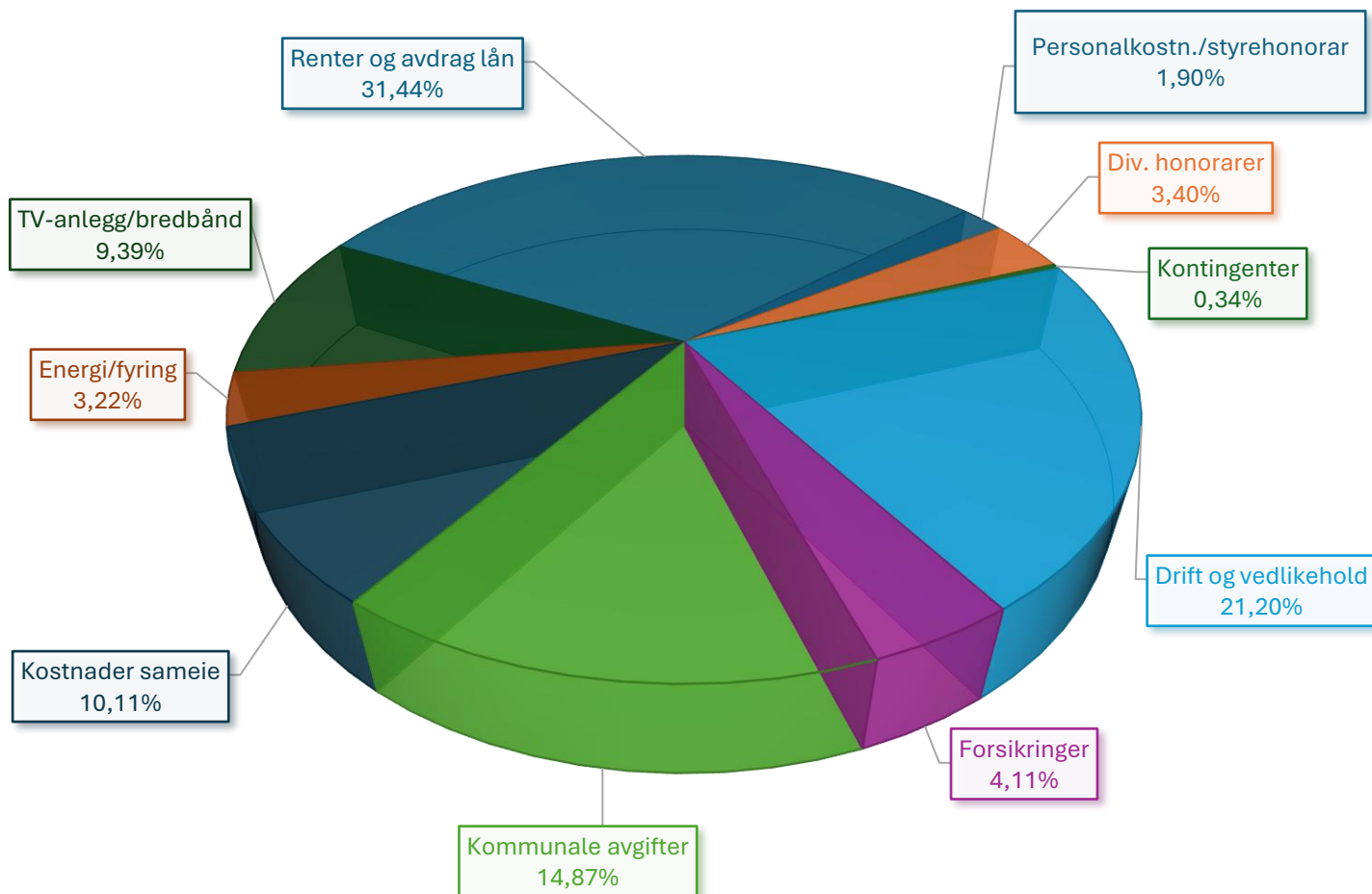
2024	Lyskilder	Utskifting av alle lyskilder til led
2024	Felles sikringsstavler i oppganger	Oppgradering
2023	Ventilasjonsrens	I alle ventilasjonskanaler og ventilasjonssjakter.
2021 - 2023	Rehabilitering høyblokker	Utskiftning av tegl, isolasjon, vinduer og balkongdør.
2020 - 2021	Infrastruktur for lading av elbil	Installering av infrastruktur for lading av elbil.
2017 - 2018	Rehabilitering av 7 punkthus	Skiftet vinduer, etterisolert fasader, ny teglstein, etterisolert tak. Nye takluker for brannsikring i hele borettslaget, med unntak av høyblokkene.
2009 - 2010	Rehabilitering av Garasjeanlegg	
2006 - 2006	Elektrisk kontroll	Gjennomført elektrisk kontroll i alle leiligheter. Foretatt el- kontroll av fellesanlegg, samt foretatt termografering av alle hovedtavler.
2005 - 2005	Avløpsledninger	-Avsluttet rør rehabiliteringen. -Gjennomført maling av oppgangene i HSV 2-26, 15-35, 36-42, 28-32 og 37-43.
2001 - 2002	Optima - Rehabilia	-Optima -Rehabilitering av avløpsledninger - Rehabilia. -Utskifting av utelys. -Vedlikehold og etterisolering gulv i

		1. etg. punkthusene
2000 - 2000	Utskiifting av heiser	-Avsluttet arbeidet med videoovervåking av garasjeplan -Utskiifting av alle heiser utført

## Salg av leiligheter i Ellingsrud Borettslag 2024

Prom	Etasje	Sist solgt	Pris	Fellesgjeld	Soverom
71	2	05.12.2024	3 400 000	275 000	2
71	1	04.11.2024	3 700 000	296 308	2
70	1	22.10.2024	3 500 000	275 014	2
70	1	14.10.2024	3 500 000	274 619	2
46	2	24.09.2024	3 200 000	226 935	1
70	2	24.09.2024	3 850 000	275 004	2
43	7	16.09.2024	3 200 000	215 562	1
72	3	03.09.2024	3 200 000	297 071	2
41	6	27.08.2024	3 250 000	224 444	1
70	2	23.08.2024	3 230 000	275 371	2
72	3	20.08.2024	3 700 000	297 084	3
40	4	15.08.2024	3 300 000	230 439	1
70	2	12.06.2024	4 020 000	276 459	2
42	7	12.06.2024	3 525 000	208 495	1
44	4	30.05.2024	3 370 000	213 203	1
42	2	24.05.2024	3 300 000	209 091	1
70	2	14.05.2024	3 400 000	261 564	2
43	1	03.05.2024	3 070 000	216 136	1
72	4	30.04.2024	3 250 000	282 540	2
70	3	26.04.2024	3 900 000	261 899	2
72	3	15.04.2024	3 450 000	282 561	2
72	1	09.04.2024	4 250 000	282 989	2
44	9	09.04.2024	3 200 000	200 235	1
43	7	02.04.2024	3 000 000	205 584	1
46	3	12.03.2024	3 100 000	211 311	1
70	3	04.03.2024	3 900 000	262 612	2
41	3	01.03.2024	3 210 000	195 650	1
41	2	28.02.2024	3 220 000	209 943	1
41	3	28.02.2024	3 170 000	209 917	1
91	2	12.02.2024	4 100 000	353 070	3
46	8	09.02.2024	3 260 000	221 664	1
41	5	08.02.2024	3 200 000	211 843	1
72	2	06.02.2024	3 700 000	283 752	2
41	3	30.01.2024	3 200 000	210 189	1
41	5	30.01.2024	2 765 000	214 353	1
41	7	30.01.2024	3 200 000	214 346	1
72	1	24.01.2024	3 500 000	284 510	2
72	3	19.01.2024	3 650 000	283 698	3
41	9	18.01.2024	3 000 000	214 346	1
70	3	15.01.2024	3 545 000	263 670	2
41	8	12.01.2024	3 100 000	217 222	1
70	3	05.01.2024	3 450 000	263 302	2

# KOSTNADSDIAGRAM ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG 2024





Til generalforsamlingen i Ellingsrudåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ellingsrudåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 390 768</b>	<b>12 259 138</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 405 393	-3 704 420
Tillegg for nye langsiktige lån	19	7 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 047 728	-2 147 783
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-300 211	0
Innsk. øremerk. bankkto		-28 907	-16 167
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 217 761</b>	<b>-5 868 370</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 608 529</b>	<b>6 390 768</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		7 841 482	7 265 440
Kortsiktig gjeld		-232 953	-874 672
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 608 529</b>	<b>6 390 768</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 184 382	0	0	3 723 420
Innkrevde felleskostnader	2	20 735 041	21 383 772	22 483 000	21 500 580
Andre inntekter	3	736 055	431 226	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>23 655 478</b>	<b>21 814 998</b>	<b>22 633 000</b>	<b>25 374 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-68 949	-60 959	-60 000	-84 000
Styrehonorar	5	-480 000	-410 000	-420 000	-585 000
Revisjonshonorar	6	-23 125	-23 125	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-422 460	-401 195	-424 000	-445 000
Konsulenthonorar	7	-526 676	-223 470	-300 000	-250 000
Kontingenter		-99 200	-99 200	-99 200	-99 000
Drift og vedlikehold	8	-6 109 621	-7 364 207	-1 820 000	-3 920 000
Forsikringer		-1 185 800	-1 041 822	-1 150 000	-1 256 000
Kommunale avgifter	9	-4 286 131	-3 667 403	-4 200 000	-4 760 000
Kostnader sameie	14	-2 915 333	-2 593 890	-2 760 000	-2 760 000
Energi/fyring		-929 056	-730 477	-1 250 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 706 700	-2 626 620	-2 700 000	-2 650 000
Andre driftskostnader	10	-933 926	-920 463	-1 036 000	-1 026 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 695 977</b>	<b>-20 171 830</b>	<b>-16 253 200</b>	<b>-18 870 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 959 501</b>	<b>1 643 168</b>	<b>6 379 800</b>	<b>6 504 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		300 211	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 259 712</b>	<b>1 643 168</b>	<b>6 379 800</b>	<b>6 504 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	348 952	192 503	0	0
Finanskostnader	12	-7 014 057	-5 540 091	-7 804 000	-7 042 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-6 665 105</b>	<b>-5 347 588</b>	<b>-7 804 000</b>	<b>-7 042 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 405 393</b>	<b>-3 704 420</b>	<b>-1 424 200</b>	<b>-538 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-3 405 393	-3 704 420		

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

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	114 944 499	114 944 499
Tomt		2 724 298	2 724 298
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	823 526	422 120
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	495 000	495 000
Miljøbankkonto, øremerket		897 898	763 295
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>119 885 221</b>	<b>119 349 212</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	17	612 374	186 764
Driftskonto OBOS-banken		2 624 319	1 831 192
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 050	15 050
Sparekonto OBOS-banken		4 589 738	5 232 434
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 841 482</b>	<b>7 265 440</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>127 726 703</b>	<b>126 614 652</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 496 * 100		49 600	49 600
Udekket tap	18	-10 303 519	-6 898 126
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 253 919</b>	<b>-6 848 526</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	128 648 583	123 996 522
Borettsinnskudd	20	7 098 400	7 098 400
Annen langsiktig gjeld	21	1 177 160	1 071 464
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	14	823 526	422 120
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>137 747 669</b>	<b>132 588 506</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		189 413	133 775
Skyldige offentlige avgifter	22	19 982	19 985
Påløpte renter		14 391	558 879
Påløpte avdrag		9 167	160 577
Annen kortsiktig gjeld		0	1 456
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>232 953</b>	<b>874 672</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>127 726 703</b>	<b>126 614 652</b>
Pantstillelse	23	146 582 400	146 582 400
Garantiansvar	14	1 861 076	953 944

Oslo, 17.03.2025

Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Astrid Torgersen  
Anita Kløv

Espen Johnsen Fjeld  
Karolina Anne M K Røkke

Alia Hassan

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	17 264 407
Kabel-TV	929 798
Internett	872 840
Nedbetaling	833 280
Trappevask	595 200
Lokaler	273 732
Parkering	80 400
Garasjeleie	8 232
Utskiftning dører/vinduer	5 760
Kapitalkostnader på IN-lån	2 171 995
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 387
Overført til kapitalkostnader	-2 184 382
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 863 649</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-80 400
Forretningslokale	-48 208
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 735 041</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladeinntekter	202 526
Automatpenger	437 959
Nettinnbetalinger	17 620
Nøkler	2 400
Utleie	75 550
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>736 055</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-68 949
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-68 949</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 480 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 125.

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

Juridisk bistand	-115 610
Tilleggstjenester, OBOS	-68 928
OBOS Prosjekt AS	-3 100
OPAK AS	-2 000
Øyvind Moen AS	-48 313
PEG AS	-288 726
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-526 676</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-196 982
Drift/vedlikehold VVS	-133 126
Drift/vedlikehold elektro	-4 447 693
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 205
Drift/vedlikehold heisanlegg	-569 020
Drift/vedlikehold brannsikring	-106 399
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-373 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-151 784
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 495
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-17 198
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 109 621</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 870 272
Renovasjonsavgift	-1 415 859
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 286 131</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-84 753
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 980
Verktøy og redskaper	-7 706
Renhold ved firmaer	-740 688
Andre fremmede tjenester	-25 524
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-729
Andre kontorkostnader	-864
Telefon, annet	-4 617
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferds kostnader	-8 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-933 926</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	340 752
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>348 952</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-135 161
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 588 129
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-125 411
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 726 242
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-266 195
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-172 554
Renter på leverandørgjeld	-365
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-7 014 057</b>

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

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

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

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 44,25 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen, og utgjør kr 1 861 076.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.

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

Miljøskap	
Tilgang 2014	371 200
Avskrevet tidligere	-371 199
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	12 387
Forskuttert styrelederhonorar	140 000
Ellingsrudåsen vaktmestersentral	459 988
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>612 374</b>

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-10 603 730
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	300 211
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-10 303 519</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2021/2022	-68 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år, ekstraordinære avdrag	300 211
	-67 699 789

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	309 716
Nedbetalt i år	110 210
	-3 080 074

Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 15 år.			
Opprinnelig 2020		-3 000 000	
Nedbetalt tidligere		649 664	
Nedbetalt i år		155 449	
			-2 194 887
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2013		-5 000 000	
Nedbetalt tidligere		2 439 423	
Nedbetalt i år		226 397	
			-2 334 180
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2017		-55 920 000	
Nedbetalt tidligere		8 024 675	
Nedbetalt i år		1 516 875	
			-46 378 450
Handelsbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2024		-7 000 000	
Nedbetalt i år		38 797	
			-6 961 203
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>			<b>-128 648 583</b>

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/12-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2026	
Alle leiligheter		150-250

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-7 081 500
Øket 1999	-16 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 098 400</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-2 000
Depositum parkeringsplasser	-8 000
Andre innskudd	-317 000
Avsetning bomiljøtskudd	-850 160
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 177 160</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 932
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-19 982</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 098 400
Pantelån	128 648 583
Påløpte avdrag	9 167
Beregnete IN-forpliktelser	300 211
<b>TOTALT</b>	<b>136 056 361</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 944 499
Tomt	2 724 298
<b>TOTALT</b>	<b>117 668 797</b>

**VALGKOMITEENS INNSTILLING UTVALG OG TILLITSVALGTE**  
**TIL GF2025**

**A. Styreleder som ikke er på valg:**

ASTRID S. TORGERSEN, Jerikoveien 25 A, 1067 Oslo, bodrift@online.no

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

1. ANITA KLØV, Henrik Sørensens vei 7, anita.klov@gmail.com
2. ESPEN J. FJELD, Kongsvingveien 1807, 2160 Vormsund, espen\_f\_90@hotmail.com

**C. Styremedlemmer som foreslås:**

1. STIAN R. HAGEN, Henrik Sørensens vei 9, stianroisehagen@gmail.com
2. KAROLINA A.M.K. RØKKE, Henrik Sørensens vei 28, kakoroe@hotmail.com

**D. Varamedlemmer som foreslås:**

1. ODD N. HALVORSEN, Henrik Sørensens vei 38, oddhalon@gmail.com
2. METTE KRAGH, Henrik Sørensens vei 30, mette.kragh@gmail.com
3. CHRISTINA Ø.BØRDING, Henrik Sørensens vei, clix78@gmail.com
4. TRINE I. RYBERG, Henrik Sørensens vei, trine.ryberg@live.no

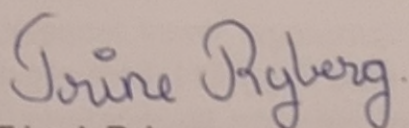
**E. Delegerte til OBOS Generalforsamling:**

1. ODD N. HALVORSEN, HSV38
2. KAROLINA A.M.K. RØKKE/ varadelegert, HSV28

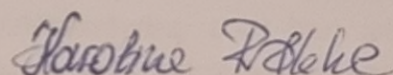
**F. Valgkomite som foreslås:**

1. METTE KRAGH, HSV30
2. TRINE I. RYBERG, HSV24
3. KAROLINA A.M.K. RØKKE HSV28

For valgkomiteen 2025 i EBrI:



Trine I. Ryberg



Karolina A.M.K. Røkke

Oslo, den 28.02.2025

## 0396 ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

### RAPPORT- OPPSUMMERING AV VALGKOMITEENSARBEID I 2025

Valgkomiteens oppgave er å hovedsaklig finne kandidater til styret og diverse tillitsverv i EBrl, samt, levere en komplett oversikt over styret og utvalg i form av innstilling. Valgkomiteen jobber selvstendig, får legitimitet for sitt arbeid på årsmøtet, samt har innforstått regler om habilitet. Medlemmer av valgkomiteen er valgbare til andre tillitsverv ihht. borettslagsloven.

Valgkomiteen 2025 ble valgt av GF2024 og besto i begynnelsen av 3 medlemmer men 1 medlem valgte å trekke seg i forkant av utvagsprosessen.

Valgkomiteen har kontaktet direkte (samtaler, telefon, e-post, skjema på Vibbo) . og hatt gjennomført tilsammen 10 innledende intervjuer med kandidater, hvor 4 av dem trakk seg underveis. Det ble utført observasjon av kandidater i værende tillitsverv og styrearbeid. Forslag fra sittende styret ble også vurdert.

Hele vurderingen med personopplysninger og betraktninger har vært håndtert sensitivt og ikke tilkommet uvedkommende. Valgkomiteen er underlagt taushetsplikten, samt utvalgsprosessen er preget av ryddighet og rederlighet, både ovenfor EBrl og for den enkelte kandidat.

Først var det blitt laget en liste over kriterier til kandidater som skal velges til et tillitsverv/rolle i EBrl ihht. lover og forskrifter, visjon og strategi, arbeidssoppgaver, kompetanse, geografisk fordeling, dvs. styret bør settes sammen med representanter fra forskjellige blokker, og ikke minst kjønnsfordeling, da erfaring tilsier at styre sammensatt av begge kjønn er bedre til å finne gode løsninger enn der kun et kjønn er representert.

Videre har tidligere og/ eller relevante erfaringer fra styreverv, personlige egenskaper / egnethet, kompetanser, erfaring og holdninger, utvist engasjement i arbeidsoppgaver, holdninger til samarbeid, organisasjonskultur, samt holdninger til , vært vurdert ved hver enkel kandidat.

Under GF2024 ble valgkomiteen oppfordret til å presentere kandidater som foreslås i forkant av neste årsmøte. Her er en kort beskrivelse av nominerte kandidater:

1. STIAN R. HAGEN- mann, 26 år, ingen barn, botid i EBrl: 2 år/ i høyblokk, har økonomibakgrunn og juridisk- og finanskompeteranser. Dataentusiast og utvikler med stor potensiell/ tidkapasitet for innspill og utbedringer i EBrl, samt ressurs som konsulent vedr. juridiske emner. Det er første gang Stian er blitt nominert som tillitsmann.

2. KAROLINA A.M.K. RØKKE- kvinne, 43 år, ingen barn, botid i EBrl: 17 år/ i punkthus. Utdannet innen organisasjon og ledelse, økonomi, og kvalitetsstyring som hun jobber daglig med, i tillegg til pleie og omsorg som deltidsjobb/ kombinert med videreutdanning. Kunnskaper og interesse innen byggeteknisk. Opptatt av direkte og realistisk sammenheng mellom vedlikeholds nivået, økonomi og beboernes trivsel. Karolina har vært nestleder i EBrl i 3 siste år.

3. ODD N.HALVORSEN- mann, botid i EBrI: botid i EBrI: 53 år/ i presteblokk.

Pensjonist nå. Utdannelse innen elektro/mekanisk, har vært ansatt ved NSB, Helsefyrt Hotell, Scanclean AS som servicemann, og Statsbygg ( siste jobb) som driftsleder innen vedlikehold av statlige eiendommer. Odd har vært styremedlem i EBrI tidligere og er varamedlem i periode 2024-2025 som har stillt opp på hvert styremøte.

4. METTE KRAGH- kvinne, 63 år, botid i EBrI: 18 år/ i punkthus, opptatt av nærmiljø og nabolaget, engasjert i diverse samfunnsprosjekter - sitter i kjernegruppa i Ombruket samt jobber som frivillig på Ombruket. Meget dyktig med avtaler og research, har interesse og kunnskaper om grøntarealer og hagestell. Mette har vært blokktilitsvalgte og varamedlem i periode 2024-2025 som har stillt opp på hvert styremøte.

5. TRINE I. RYBERG - kvinne, botid i EBrI: 30 år, i punkthus, og fra 2010 i langblokk.

God kjennskap til bygningsmassen, og borettslagets historie fra starten av. Oopptatt av integrert naboskap, lave fellesutgifter og reell planlegging av vedlikehold, da velholdte utemiljøer og fellesarealer kan bidra med økt trivsel til både unge og eldre beboere. Trine har vært engasjert i mange prosjekter tidligere, var blokktilitsvalgte og varamedlem, samt har hatt funksjon i valgkomiteen i mange år.

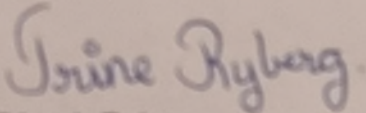
6. CHRISTINA Ø.BØRDING- kvinne, 46 år, ingen barn, botid i EBrI: 7 år/ i punkthus.

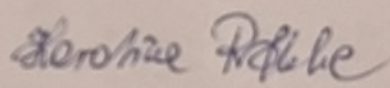
Jobber som yield manager I VG og er flink med tall og analyse. Har drevet eget selskap som fotograf i over 10 år. Opptatt av rettferdighet og miljø, øsningsorientert. Har vært bl. a. med på å etablere/ utbedre parselhage i EBrI som frivillig i mange år. Christina har vært varamedlem i periode 2024-2025 som har stillt opp på hvert styremøte.

Valgkomiteen ønsker å lette arbeidspresset til styret, samt skape større samhold ved at flere beboere får engasjere seg i fellesarbeid, og at ansvaret kan fordeles på flere. Det var de fleste kandidater, som trakk seg underveis, nevnte at det er tidskapasitet som er hinder for å påta seg et tillitsverv.

Det er ønskelig å opprette utvalg (naboutvalg, grøntarealutvalg, blokktilitsvalgte, etc.) utenom styret som har ansvar for bestemte løpende forvaltningsoppgaver og samarbeider med styret. Valgkomiteen oppfordrer beboere å komme med innspill og engasjere seg i samfunnsviktige tillitsverv.

Mvh, Valgkomiteen 2025 i EBrI

  
Trine I. Ryberg

  
Karolina A.M.K. Røkke

Oslo, den 28.02.2025

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.25

Selskapsnummer: 396 Selskapsnavn: ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Håkon Fiskeseth er valgt.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Kim-André Johannesen og Trine Ingvild Ryberg er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000. Av dette settes av årlig sum på kr. 210.000 til styreleder for perioden 2025-2026. Honoraret til styreleder betales ut i månedlige rater.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av valgkomiteens honorar**

Valgkomiteen i EBrl honoreres med kr8000 (fordelt på 2 medlemmer) for oppdraget utført i forbindelse med kvalifisering og innstilling av kandidater til GF2025.

For

Mot

**Sak 7 Styrehonorar til varamedlemmer**

Styret foreslår at kr. 15000 vedtas som honorar til varamedlemmene (totalt). Dette utgjør kr. 30,24 pr. andelseier pr. år, eller kr. 2,52 pr. måned.

For

Mot

**Sak 8 Forprosjekt våtrom**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestille et forprosjekt fra den tilbyder som styret finner best egnet til å utarbeide et slikt forprosjekt.

For

Mot

**Sak 9 Utvidelse av gjesteparkering og korttidsparkering**

Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre en vurdering av eksisterende parkeringskapasitet. Styret skal presentere resultatet av vurderingen for beboerne så snart som mulig i 2025, inkludert forslag til eventuell regulering og eventuelle kostnader.

For

Mot

**Sak 10 Utleie av ledige parkeringsplasser til eksterne leietakere**

Generalforsamlingen vedtar at styret gis fullmakt til å leie ut ledige parkeringsplasser til eksterne leietakere, med føringer som fremkommer i saksbeskrivelsen.

For

Mot

**Sak 11 Forslag fremmet i 2024 Kantstein, veier, asfaltering.**

Styret vil utrede prosjektet ytterligere og fremme det for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

For

Mot

**Sak 12 Automatisk åpning av utgangsdør nede, som er kombinert med den vi har pr. dato.**

Automatisk åpning av utgangsdør.

For

Mot

**Sak 13 Treårig (3 år) estimat for forventet utvikling av fellesutgifter og fellesgjeld**

Generalforsamlingen pålegger styret å utarbeide og presentere et, rullerende treårig (3 år) estimat for forventet utvikling av fellesutgifter og fellesgjeld.//Estimatet skal oppdateres årlig og inkludere antatte kostnader knyttet til planlagt vedlikehold, forventede renteendringer, samt andre kjente faktorer som kan påvirke borettslagets økonomi. Det presiseres at estimatene er veiledende og ikke bindende, og skal justeres ved vesentlige endringer i forutsetningene.

For

Mot

**Sak 14 Kameraovervåking i felles garasjer**

Borettslaget installerer kameraovervåking ved innganger og porter til garasjehus.

For

Mot

**Sak 15 Bruk av Vibbo**

Generalforsamlingen vedtar at styret forplikter seg til å benytte Vibbo som hovedkanal for allmenne spørsmål og svar fra beboerne. Styret skal sørge for at henvendelser fra beboere besvares innen rimelig tid, og at viktig informasjon blir tilgjengeliggjort på plattformen.

For

Mot

#### Sak 16 Fysisk utsendelse av viktig informasjon

Generalforsamlingen vedtar at styret forplikter seg til å distribuere papirversjoner av økonomiske dokumenter og andre viktige saker som angår borettslaget, til samtlige andelseiere. Dette gjelder særlig informasjon om felleskostnader, låneopptak, store vedlikeholdsprosjekter og andre saker av vesentlig betydning.

For

Mot

#### Sak 17 Medlemskap i Ellingsrud Velforening

Medlemskap i Ellingsrud Velforening godkjennes.

For

Mot

#### Sak 18 Felling av trær

Hogging av høye grantrær og løvtrær som står så nært inntil blokka i Henrik Sørensens vei 5.

For

Mot

#### Sak 19 Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Karolina A. M. K. Røkke

Stian R. Hagen

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Christina Ø. Børding

Mette Kragh

Odd N. Halvorsen

Trine I. Ryberg

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

Karoline A. M. K. Røkke

Mette Kragh

Trine I. Ryberg

**Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

Odd N. Halvorsen

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

Karolina A. M. K. Røkke



**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.