



# Årsmøte 2022

0568 Ellingsrudjordet B/L

## Til andelseierne i Ellingsrudjordet B/L

### Velkommen til generalforsamling

**Mandag, 23. mai 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud grendehus, Munkebekken 99.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ellingsrudjordet B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Ellingsrudjordet B/L  
avholdes

Mandag, 23. mai 2022 kl. 18:00 i Ellingsrud grendehus, Munkebekken 99.

---

Til behandling foreligger:

## KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

## ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- 5) Årsrapport og regnskap for 2021
- 6) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## GODTGJØRELSER

- 7) Styret

## INNKOMNE FORSLAG

- 8) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 1-3 Kommunikasjon
- 9) Forslag fra styret om nytt punkt 4-4 i vedtektene. Laderett
- 10) Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4
- 11) Innkommet forslag fra Elin Brend Bjørhei ang. tilføyelse i vedtektene – parkering
- 12) Forslag fra styret om overtakelse av garasjelaget.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## VALG AV TILLITSVALGTE

- 13) Valg av styreleder for 2 år
- 14) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 15) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 16) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 17) Valg av valgkomité for 1 år
- 18) Valg av 1 vararepresentant til Sameiet Ellingsrud Grendehus for 1 år

Oslo, 29.3.2022  
Styret i Ellingsrudjordet B/L

Karl Olav Fostervoll /s/   Bjarne Østby /s/   Cathrine Bergjordet /s/  
Liv-Synnøve Aurland /s/   Carl Fredrik Mollén /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
Nestleder	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem/sekretær	Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Styremedlem	Liv-Synnøve Aurland	Munkebekken 59
Styremedlem	Carl Fredrik Mollén	Munkebekken 139
Varamedlem	Torkel Ramberg	Munkebekken 137
Varamedlem	Tawar Sarzali-Peroti	Munkebekken 57

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Karl Olav Fostervoll		Munkebekken 75
Varadelegert		
Carl Fredrik Mollén		Munkebekken 139

### Valgkomiteen

Petter Eid Bjerke		Munkebekken 143
Heidi Charlotte Herstad-Hammerlund		Munkebekken 15

### Sameiet Ellingsrud Grendehus

Representant	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Vara	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Ellingsrudjordet B/L

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Ellingsrudjordet B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854232, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Munkebekken 11-143

Gårds- og bruksnummer:

109      57

Første innflytting skjedde i 1985. Tomten, kjøpt i 1985 er på 26 808 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ellingsrudjordet B/L har ingen ansatte.  
Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 486 676.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 482 897.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 821 080 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 332 009 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til generelt vedlikehold.

I tillegg har borettslaget innhentet tilbud på nye garasjer. Styret har i skrivende stund inngått avtale med OBOS Prosjekt som byggeleder og Igland Garasjer som entreprenør til Garasje prosjektet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 37 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrudjordet B/L.

### **Lån**

Ellingsrudjordet B/L har 1 lån i OBOS-banken. Opprinnelig 2018 på kr 11 000 000. Rente 2,05 % pr 31.12. Nedbetalingstid 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret økte med 2.5 % fra 1.1. 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS**

Borettslaget er medeier i sameiet Ellingsrud Grendehus.  
Til orientering er årsrapport med regnskaps for 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten til orientering.

Til generalforsamlingen i Ellingsrudjordet Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Ellingsrudjordet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 31. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 232, KUNDENR. 568**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>896 260</b>	<b>401 706</b>	<b>896 260</b>	<b>1 332 009</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		821 080	854 546	743 800	560 800
Tilbakeføring av avskrivning	13	94 266	94 266	94 000	94 000
Fradrag for avdrag langs. lån	15	-479 597	-454 257	-480 000	-481 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>435 749</b>	<b>494 555</b>	<b>357 800</b>	<b>173 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 332 009</b>	<b>896 260</b>	<b>1 254 060</b>	<b>1 505 809</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 365 245	919 279
Kortsiktig gjeld	-33 236	-23 019
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 332 009</b>	<b>896 260</b>

**ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 232, KUNDENR. 568**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 486 676	3 483 504	3 482 000	3 759 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 486 676</b>	<b>3 483 504</b>	<b>3 482 000</b>	<b>3 759 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 672	-27 024	-27 000	-28 000
Styrehonorar	4	-100 000	-76 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	-94 266	-94 266	-94 000	-94 000
Revisjonshonorar	5	-6 295	-5 420	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-24 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-107 160	-104 545	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-85 572	-4 654	-20 000	-50 000
Kontingenter		-13 200	-13 200	-13 200	-13 200
Drift og vedlikehold	7	-147 567	-398 623	-645 000	-500 000
Forsikringer		-327 604	-308 963	-328 000	-365 000
Kommunale avgifter	8	-823 119	-812 517	-815 000	-844 000
Energi		-131 447	-79 675	-88 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-422 812	-282 134	-288 000	-531 000
Andre driftskostnader	9	-196 183	-172 225	-212 000	-240 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 482 897</b>	<b>-2 403 245</b>	<b>-2 743 200</b>	<b>-3 011 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 003 779</b>	<b>1 080 259</b>	<b>738 800</b>	<b>747 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	988	1 128	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-183 687	-226 841	0	-192 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-182 699</b>	<b>-225 713</b>	<b>5 000</b>	<b>-187 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>821 080</b>	<b>854 546</b>	<b>743 800</b>	<b>560 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		821 080	854 545		

**ELLINGSRUDJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 232, KUNDENR. 568**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	32 422 827	32 422 827
Tomt		862 897	862 897
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	20	254 899	188 476
Andre varige driftsmidler	13	316 289	410 555
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 856 912</b>	<b>33 884 755</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	168 221	59 942
Driftskonto OBOS-banken		695 067	557 287
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 080
Sparekonto OBOS-banken		501 958	300 970
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 365 245</b>	<b>919 279</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 222 157</b>	<b>34 804 034</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		14 185 961	13 364 881
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 192 561</b>	<b>13 371 481</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 568 061	10 047 658
Borettsinnskudd	16	11 173 400	11 173 400
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	20	254 899	188 476
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 996 360</b>	<b>21 409 534</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		30 707	18 326
Skyldige offentlige avgifter	17	180	2 180
Påløpte renter		1 075	1 015
Annen kortsiktig gjeld	18	1 274	1 499
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 236</b>	<b>23 019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 222 157</b>	<b>34 804 034</b>
Pantstillelse	19	22 174 200	22 174 200
Garantiansvar	20	1 255 183	928 100

Oslo, 29.03.2022

Styret i Ellingsrudjordet Borettslag

Karl Olav Fostervoll /s/  
Carl Fredrik Mollén /s/Liv-Synnøve Aurland /s/  
Bjarne Østby /s7**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 457 872
Leietillegg påbygg	23 136
Eiendomsskatt	5 668
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 486 676</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 620
Påløpte feriepenger	-1 274
Arbeidsgiveravgift	-15 777
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 672</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 295.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS	-322
OBOS Prosjekt AS	-68 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-85 572</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 184
Drift/vedlikehold fellesanlegg	9 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 313
Kostnader dugnader	-1 044
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-147 567</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 671
Vann- og avløpsavgift	-422 605
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-382 018
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-823 119</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-57 262
Snørydding	-79 807
Trykksaker	-1 785
Andre kontorkostnader	-6 562
Porto	-1 024
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 282
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-9 368
Avsetning tap på fordringer	-35 644
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-196 183</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	988
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>988</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-183 584
Renter på leverandørgjeld	-103
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-183 687</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 1986	32 422 827
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>32 422 827</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.109/bnr.57

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2018	49 910	
Avskrevet tidligere	-29 946	
Avskrevet i år	-9 982	9 982
Snøfreser		
Tilgang 2006	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	1
Brannstige		
Tilgang 2018	294 300	
Tilgang 2019	295 700	
Avskrevet tidligere	-210 610	
Avskrevet i år	-84 284	295 106
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1986	11 200	11 200
		<b>316 289</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-94 266**

---

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

Kundefordringer		45 808
Avsetning tap på krav		-35 644
Forskuddsbetalte kostnader		83 715
Ellingsrud grendehus		74 342
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>168 221</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	952 342	
Nedbetalt i år	479 597	-9 568 061
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 568 061</b>



**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-11 173 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 173 400</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-180
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-180</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 274
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 274</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 173 400
Pantelån	9 568 061
<b>TOTALT</b>	<b>20 741 461</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 422 827
Tomt	862 897
<b>TOTALT</b>	<b>33 285 724</b>

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 20,31 % av Ellingsrud grendehus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i grendehuset. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i grendehuset, og utgjør kr 1 255 183.

Selskapets andel i grendehuset vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg"

og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i grendehuset er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift og vedlikehold".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## INNKOMNE FORSLAG

### Sak 8

#### **Tilføyelse i borettslagets vedtekter punkt 1-3 Kommunikasjon**

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante lovendringene for vårt borettslag, og styret anbefaler at denne bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til endring:

#### **Vedtekter nytt punkt 1-3, gjelder kommunikasjon mellom styret og andelseiere.**

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) 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.

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

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

### Sak 9

#### **Forslag fra styret om nytt punkt i 4-4 i vedtektene - Laderett.**

01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven.

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene.

Ny bestemmelse punkt 4-4: Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- (3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

## **Sak 10**

### **Forslag fra styret om tilføyelse i vedtektene punkt 9.4**

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

#### **Forslag:**

**Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.**

**Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4**

**Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.**

## **Sak 11 Forslag fra Elin Brend Bjørhei.**

Jeg har et vedtektsforslag som jeg ønsker å få behandlet på den kommende generalforsamlingen:

Bakgrunn for forslaget:

Jeg viser til punkt 10 under husordensreglene hvor det blant annet står: "Parkering og lagring av campingvogner, båter, varehengere etc er ikke tillatt på borettslagets område. "

Det har dessverre blitt en praksis at det parkeres tilhengere på borettslagets parkeringsplasser, og disse blir gjerne stående ubrukt i uker av gangen. Dette gjør en allerede presset parkeringssituasjon verre. Jo flere vanlige biler som får plass på parkeringsplassens område, jo bedre framkommelighet vil det kunne bli langs veien inn til Munkebekken. I og med at det ikke finnes noen nedfelte sanksjoner for brudd på denne husordensregelen, foreslår jeg at det opprettes en egen vedtekt hvor brudd kan sanksjoneres.

### **Parkering og garasjer**

- (1) Parkering på borettslagets gang- og stikkveier er forbudt. Borettslaget tillater stans for nødvendig av/pålessing. Kjøretøy som observeres hensatt i over en time, uten aktiv av/pålessing, vil kunne taukes bort uten varsel, på bileiers bekostning. De som har behov for serviceoppdrag utover 1 time, må selv gi styret beskjed om dette.
- (2) Garasjene skal brukes til parkering av bil med tilbehør. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til annet utstyr som gjør at bilen må stå ute. Husstander uten garasje, eller med to biler, kan parkere en av bilene uten tidsbegrensninger på borettslagets parkeringsplasser.
- (3) Gjester kan benytte borettslagets parkeringsplasser i maks tre døgn. Ved behov for parkering utover 3 døgn, skal styret kontaktes.
- (4) Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler, campingvogner,

bobiler, firmabiler eller tilhengere på borettslagets parkeringsplasser. Overtredelse av dette punktet kan medføre borttauing på eiers regning og risiko.

(5) Parkering som ikke dekkes av disse vedtektene, må ha forhåndsgodkjennelse av styret.

**Sak 12**

Forslag fra styret om overtakelse av garasjelaget.

Hei

Vi ønsker sak om overtakelse av garasjelaget. Dvs at laget og dets bygninger overtas av borettslaget. Saken er avklart i garasjelaget gjennom årsmøte der.

Andelseierne er således informert om saken.  
Saken krever kun simpelt flertall.

Forslag fra styret:

Styret foreslår at garasjelaget overtas borettslaget, overtakelse skjer i løpet av juni 2022.

0568 Ellingsrudjordet B/L  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Karl Olav Fostervoll Adresse MB 75  
E-postadresse .....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem/ sekretær	Cathrine Bergjordet	Munkebekken 31
Styremedlem	Carl Fredrik Mollén	Munkebekken 139

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjarne Østby Adresse MB 81  
E-postadresse .....

Navn: Lir Synnøve Aurland Adresse MB 57  
E-postadresse .....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Torkel Ramberg Adresse MB 137  
E-postadresse .....

2. Navn: Tawar Sarzali - Peroti Adresse MB 57  
E-postadresse .....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Karl Olav Fostervoll Adresse MB 75

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjarne Østby Adresse MB 81

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: HEIDI HERSTAD-KAMMERLUND Adresse MB 15  
E-postadresse .....

Navn: ..... Adresse .....

Navn: PETER Bjerke E-postadresse .....

Adresse MB 143  
E-postadresse .....

F. Som representant med vara til sameiet Ellingsrud Grendehus foreslås:

Representant (2år)  
Navn: Karl Olav Fostervoll Adresse MB 75

Vara (1 år)  
Navn: Bjarne Østby Adresse MB 81

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

## **Ellingsrudjordet borettslag**

### **Styrets arbeid 2020-2021**

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrudjordet borettslag for perioden fra generalforsamlingen i 2021.

#### Formål

Styret har, som tidligere, hatt som hovedformål å styre borettslagets anliggender på en økonomisk forsvarlig måte samtidig som vi har ivarettatt de mest presserende oppgavene. I inneværende periode har vi hatt forventede påløpte kostnader

#### Møter

Covid-19 har påvirket også dette året måten styret har jobbet på. Styret har, når smittesituasjonen har tillatt det, holdt fysiske møter. Vi har også holdt digitale styremøter. Styret har ønsket å avholde beboermøte, men det har ikke vært gjennomførbart på grunn av smittevern.

#### Økonomisk oversikt

Styret har kontinuerlig fått økonomisk oversikt fra OBOS, og har gjennomgått disse nøye for å følge borettslagets økonomiske utvikling. Vi har hele tiden vurdert økonomiske elementer med tanke på å holde kostnader på et fornuftig nivå.

#### Rehabilitering

Styret inngikk avtale med OpenNet om fibernett (og avtale med RiksTV) før denne årsmøteperioden. Arbeidet ble startet opp i desember 2020 og ble ferdigstilt sensommeren/tidlig høst 2021.

I januar 2021 sendte styret ut en spørreundersøkelse hvor styret kartla om beboerne ønsker at styret skal jobbe for å ta over garasjene med tanke på å bygge nye. Det kom inn 54 svar, og 90% av respondentene ønsket at styret skal starte dette arbeidet.

Styret har derfor i denne perioden igangsatt forberedende arbeid knyttet til mulig overtagelse av garasjene fra garasjelaget samt bygging av nye garasjer. Arbeidet gjøres sammen med Munkebekken Borettslag, med Obos Prosjekt som prosjektleder. Hvorvidt dette skal realiseres avgjøres på årsmøter i borettslaget og garasjelaget utover våren/sommeren 2022.

#### Vedlikeholdsarbeid

Styret ser på muligheten for nytt søppelsystem, men plasseringen av disse må sees i sammenheng med eventuell bygging av nye garasjer og håndteres sammen med garasjesaken. Det samme gjelder eventuell reasfaltering av internveiene i borettslaget.

#### Utbygginger

Det har ikke vært utbygginger i perioden



### Skader

I forbindelse med skader har vi vært på befaringer og fått gjort reparasjoner etter behov.

### Klager/henvendelser

Styret har behandlet de klagene/henvendelsene som har kommet inn, og har stort sett fått løst problemene. Dette har blitt håndtert ved en kombinasjon av rundskriv og direkte kontakt med berørte parter.

### Snørydding

Borettslaget har avtale med Frode Gran om snørydding og strøing.

### Vaktmester

Robin Aurland Bekkevold har tatt seg av gressklipping og utskifting av søppelposer. Han har også tatt noe snømåking og strøing der traktor ikke kommer til

### Dugnad

På grunn av Covid-19 har det ikke blitt gjennomført dugnad på vanlig vis.

Det ble avholdt alternativ «dugnadshelg» 8-9.mai 2021. I forbindelse med denne helgen ble det satt ut containere til hageavfall og oppgavene ble fordelt mellom boenhetene.

Komprimatorbil kom 19.mai.

### Sosiale arrangement

2021 var et annerledes år på mange måter og det var sterkt begrenset hva man kunne få i stand av arrangement på grunn av restriksjonene. I forbindelse med 17-mai leide borettslaget inn Oslo Janitsjar og vi fikk derfor til et lite 17-mai-tog gjennom borettslaget. I forbindelse med julegrantenningen ble det også konsert, servering av gløgg og besøk av julenissen.

### Informasjon

Styret har i perioden brukt elektroniske rundskriv til å informere om ulike saker, samt tatt i bruk SMS-tjeneste til saker der det er naturlig.

Styret har testet funksjonalitet i vibbo.no og ønsker å gå over til å kun bruke vibbo som kommunikasjonsplattform. Dette innebærer at dagens nettside legges ned når viktig informasjon er migrert til ny plattform og alle beboere er godt informert om dette.

### Endringer i styret

Det har ikke vært noen endringer i styret i perioden.

Styret takker for den tilliten som er vist oss til å ta hånd om borettslagets anliggender, og vi ber om innspill fra alle beboere med tanke på å få et enda bedre bomiljø. Vi ønsker også å oppfordre til å bli med i styret. Det er sunt for et borettslag at ikke de samme menneskene sitter i styret altfor lenge.

## Styret

Styrets e-post [ellingsrudjordet@styreverrommet.no](mailto:ellingsrudjordet@styreverrommet.no).

## Vibbo

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

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 589194. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

**Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.**

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

## 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 og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

**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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**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.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telia (Get) var borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret har sagt opp denne avtalen og inngått ny avtale med OBOS OpenNet.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

1999 – 2013	Beising mm.
1999/00	Alle husene ble beiset.
2002	Skiftet tak kanter på gavlvegger og boder.
2004/05	Husene ble beiset.
2009	Oppstart med å bytte inngangsdører og terrassedører
2010/11	Ferdigstilt bytte av inngang -og terrassedører
2012	Byttet en del råttan panel Beising av alle husene Byttet utvendige hovedstoppekraner Nye stigtrinn til piper
2013	Byttet innvendige stoppekraner Satt opp nye postkasser på stativ
2018	Oppstart maling og utskifting av vinduer
2019	Oppstart maling og utskifting av vinduer, avsluttet.
2021	Lagt inn fiber i alle boenhetene fra OBOS OpenNet.



# Årsmøte 2022

0571 Ellingsrud Grendehus Sameiet

**Kun til orientering**

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ina Hjortland Folkesson	Munkebekken 22
Nestleder	Bjarne Østby	Munkebekken 81
Styremedlem	Roger Grafsrønningen	Munkebekken 338
Varamedlem	Linda Natalie Bratt	Munkebekken 278
Varamedlem	Karl Olav Fostervoll	Munkebekken 75
Varamedlem	Margaretha Van Der Wal	Munkebekken 167

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Ellingsrud Grendehus

Sameiet Ellingsrud Grendehus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976762452, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Ellingsrud Grendehus har ingen ansatte.

Det har heller ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 161 783.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter på til sammen kr 210 400. For ytterligere informasjon se note 3 i regnskapet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 161 816.

### **Resultat**

Årets resultat er på kr 0.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 88 000 til generelt vedlikehold. Styret i grendehuset ser for seg at kjøkkenet og toalettet må byttes. Styret vil kontakte styrene for ekstra bevilgning etter at de har fått et kostnadsoverslag.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2022.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 441. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellingsrud Grendehus Sameiet.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2022 økes med 2,5%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ellingsrud Grendehus

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Ellingsrud Grendehus' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 17. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS**  
**ORG.NR. 976 762 452, KUNDENR. 571**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	-48 617	247 024	317 000	317 000
Andre inntekter	3	210 400	30 916	14 000	14 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>161 783</b>	<b>277 940</b>	<b>331 000</b>	<b>331 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-3 535	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 695	-6 715	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-19 280	-18 810	-19 000	-20 000
Konsulenthonorar	7	-2 897	-1 229	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-27 491	-154 067	-120 000	-88 000
Forsikringer		-7 674	-6 977	-8 000	-8 000
Energi/fyring		-40 079	-14 559	-22 000	-40 000
Andre driftskostnader	9	-15 765	-37 197	-45 000	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-161 816</b>	<b>-278 089</b>	<b>-263 000</b>	<b>-249 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-33</b>	<b>-149</b>	<b>68 000</b>	<b>82 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	33	149	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>33</b>	<b>149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 000</b>	<b>82 000</b>

**SAMEIET ELLINGSRUD GRENDEHUS**  
**ORG.NR. 976 762 452, KUNDENR. 571**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	847 538	847 538
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>847 538</b>	<b>847 538</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 886	3 304
Driftskonto OBOS-banken		401 759	77 258
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>407 645</b>	<b>80 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 255 183</b>	<b>928 100</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld, Innskudd		847 538	847 538
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>847 538</b>	<b>847 538</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		9 604	10 162
Annen kortsiktig gjeld	12	398 041	70 400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>407 645</b>	<b>80 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 255 183</b>	<b>928 100</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.2.2022

Styret i Sameiet Ellingsrud Grendehus

Ina Hjortland Folkesson /s/

Roger Grafsrønningen /s/

Bjarne Østby /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	317 424
Avregnet med borettslagene 2021	-366 041
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>-48 617</b>

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

Utleieinntekter lokaler midlertidige utleie barnehage	192 000
Utleieinntekter lokaler	18 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>210 400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 695.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
Andre konsulenthonorarer	-2 253
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 897</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 370
Drift/vedlikehold VVS	-18 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 435
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-27 491</b>

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

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 113
Renhold ved firmaer	-4 240
Andre kontorkostnader	-7 343
Bank- og kortgebyr	-2 069
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 765</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Andre renteinntekter	33
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>33</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Tilgang 1987	847 538
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>847 538</b>

Gnr.109/bnr.57

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

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ellingsrudflaten Borettslag, avregning 2021	-132 910
Munkebekken Borettslag, avregning 2021	-158 789
Ellingsrudjordet Borettslag, avregning 2021	-74 342
Leie barnehage januar 2022	-32 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-398 041</b>

## 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om vedtektsendring ved utleie av Grendehuset.  
Ny tekst er markert med rødt.

**Vedtekter vedtatt: 31.5.1990  
sist endret 9.6.2010**

### **§ 01. NAVN** **SAMEIETS NAVN ER: SAMEIET ELLINGRUD GRENDEHUS.**

### **§ 02. FORMÅL**

Sameiet har til formål å planlegge og forestå driften av grendehuset for beboere i Ellingsrudflaten, Munkebekken og Ellingsrudjordet Borettslag.

Grendehuset brukes til styremøter, beboermøter, generalforsamlinger eller andre møter som bestemmes av de forskjellige borettslagsstyrene. **Grendehuset kan leies ut til møtevirksomhet for andre lag, foreninger, borettslag eller sameier dersom dette er praktisk mulig, men da til dobbelt pris av hva beboere i eierlagene betaler.**

Grendehuset skal i festsammenheng – i helger – bare leies ut til beboere i de tre borettslagene som eier grendehuset, og brukstiden skal ikke vare ut over klokken 01.00.

**Grendehuset kan leies av beboerne i de tre borettslagene hvis arrangementet er gratis for deltakerne eller hvis total inntekt fra arrangementet ikke overstiger standard leiekostnad. Leiekostnaden settes av styret.**

**Gjentagende utleie eller annen type utleie enn nevnt over skal forhåndsgodkjennes av styret. Det kan være at man ønsker å leie Grendehuset fast en kveld i uken i en gitt periode, eller at samlet inntekt fra arrangementet overstiger leiekost – det vil da utløse styrebehandling av arrangement.**

### **§ 03. EIERFORHOLD**

Sameiet eies av Ellingsrudflaten, Munkebekken og Ellingsrudjordet Borettslag med ulike parter hver. Størrelsen av den part hvert borettslag eier, uttrykkes ved den prosentvise andel av lagets leiligheter i forhold til det totale antall leiligheter i borettslagene til sammen.

Det er adgang til å ta flere medlemmer i Sameiet. For opptak av nye sameiere, kreves det enstemmighet blant sameierne.



#### **§ 04. STYRET**

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av en representant og en vararepresentant fra hvert av borettslagene nevnt i § 03. Hvert borettslags styre oppnevner sin representant.

Representantene velges for 2 år, og varamedlemmene velges for 1 år. Sameiers styre velger innen sin midte leder og nestleder.

Sameiers styre forpliktes av leder (varaleder) og et styremedlem i fellesskap. I styremøte har hvert styremedlem en stemme. Alle beslutninger avgjøres med simpelt flertall. I tilfelle av stemmelikhet, avgjøres saken av leder. Leder innkaller til styremøte. For øvrig skal styremøte holdes hvis ett av styremedlemmene krever det. Styret har rett til å ansette eller si opp forretningsfører eller annet personell for drift av sameiet.

#### **§ 05. INNTEKT- OG UTGIFTSFORDELING**

For drift av sameiets anlegg, legger styret frem for et sameiermøte regnskap som avsluttes hvert kalenderår. I sameiermøtet har andelseierne stemmerett etter sin part i sameiet

(Jfr. § 03). Utgifter og inntekter fordeles etter størrelsen av hvert lags eierpart ifølge vedtektene. Det samme gjelder andre utgifter, inntekter og forpliktelser som opptak av lån, anskaffelse og innredning av sameiets bygninger etc.

#### **§ 06. ENDRING AV VEDTEKTER**

Endring av vedtektene kan bare skje med enighet fra alle sameierne.

#### **§ 07. LOV OM SAMEIE**

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i Lov om Sameie av den 18. juni 1965, nr 6, så langt det passer.

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styrets arbeid 2021-2022**

Denne beretningen beskriver i korte trekk styredriften i Ellingsrud grendehus fra mars 2021 til februar 2022.

### **Formål**

Styret har som hovedformål å styre Grendehusets anliggender på en økonomisk forsvarlig måte samtidig som vi har ivaretatt de mest presserende oppgavene og ivaretatt den tekniske standen på Grendehuset.

### **Møter**

I løpet av perioden er det ikke holdt formelle styremøter med bakgrunn i pågående COVID-restriksjoner, men styret har kommunisert jevnlig vedr. saker som har angått Grendehuset.

### **Drift**

Grendehuset har hatt grunnet covid-19 hatt mindre utleie til beboere enn vanlig. Det er leid ut til Frydenlund barnehage en periode mens de pusset opp, fra 01.07.21-01.02.22.

### **Økonomisk oversikt**

Styret har kontinuerlig fått økonomisk oversikt fra OBOS, og har gjennomgått disse nøye for å følge Grendehusets økonomiske utvikling. Vi har hele tiden vurdert økonomiske elementer med tanke på å holde kostnader på et fornuftig nivå.

### **Skader**

Det var lekkasje på kjøkkenet i november 2021, og det ble tilkalt rørlegger for å sjekke skadene. Lekkasje ble stoppet, og kjøkkenet kunne brukes igjen.

### **Klager/henvendelser**

Det er ikke mottatt noen klager.

### **Dugnad**

Det har ikke blitt gjennomført dugnad i 2021. Grendehuset har derimot dekket kostnader for nytt utstyr til dugnadsbasert isbane utenfor Grendehuset.

### **Vedlikehold**

Det er ikke utført vesentlig vedlikeholdsarbeid det siste året.

Det er installert fiberanlegg på eget avlåst rom på loftet. Det er oppført for alle tre borettslag + Østmarka Boligsameie.

Styret takker for den tilliten som er vist oss til å ta hånd om Grendehusets anliggender, og vi ber om innspill fra alle beboere med tanke på å få et enda bedre Grendehus.

Denne beretningen er skrevet i februar 2022.

For Styret i Ellingsrud Grendehus  
Ina Hjortland Folkesson  
Styreleder

**Styret**

Styret v/leder Ina Hjortland Folkesson kan kontaktes på telefon 46 41 96 11 og e-post [inahjortland@gmail.com](mailto:inahjortland@gmail.com)

**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.

**Rengjøring**

Sameiet har satt bort vask av grendehuset til LBS Drift. LBS Drift er et enkeltpersonforetak og innehaver er Linda Beate Steinseth, Munkebekken 75, 1061 Oslo.

**Nøkler/skilt**

Ved leie av grendehuset hentes nøklene hos Karl Olav Fostervoll, Munkebekken 75.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring (35704) med polisenummer 565526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Fiber	Installert fiberanlegg for de 3 brl. Innerst i loft i eget avlåst rom. Gjelder også for Østmarka Boligsameie.
2020	Utvendig vedlikehold	Opparbeidelse av grøntområdet (Ferdig plen).
2019	Opplegg til vaskemaskin.	
2018	Utvendig vedlikehold - se detaljer	Malt tak, vegger og panelskift til en kostnad på kr 18 300 Takfornyng til en kostnad på kr 94 489 Skifting av vinduer og dører til en kostnad på kr 130 213.
2017	Bereder mm - se detaljer	Ny varmtvannsbereder Innkjøp 2 stk quickuptelt
2016	Oppussing av grendehuset - inne	Malt grendehuset innvendig. Nytt gulvbelegg. Nye hvitevarer. Nye lamper i skråtak inne samt utelys Ny plattning og trapp ute.
1998 - 2012	Rehabilitering og større vedl.hold. Se detaljer	1998 Beiset grendehuset. 2001 Kjøp av ny sofa, fryseboks og kjøleskap. 2003 Kjøpt inn ny vask og kran på toalett. 2004 Beiset grendehuset. Kjøpt inn 5 nye langbord. 2005 Hovedrengjøring. Maling av kjøkken – bad og tak stue. 2008 Hovedrengjøring. Innkjøp av nye gardiner. 2009 Kjøpt inn 2 nye panelovner. 2010 Kjøpt inn 1 ny panelovn. Grendehuset ble beiset. Byttet benkeplater. Ny rullestol/barnevogn rampe satt opp. Skiftet vindski. Boning av gulvene. 2012 Hovedrengjøring og bonet gulvene.

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående  
registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles u :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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