OBOS
Eiendomsforvaltning



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. 17:00 , 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. Medlemsskap 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 EBrl 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 EBrl.

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 EBrl 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 kortidsparkering, 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.

Sak 13

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 regnskapsførsel, 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.

Henvisning til lovverk:

- Borettslagsloven § 8-8: Omhandler styrets forvaltning av borettslaget, herunder ansvar for regnskapsførsel 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. Oppgåver 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 regnskapsførsel./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./*E*stimatet skal oppdateres årlig og inkludere antatte kostnader knyttet til planlagt vedlikehold, forventede renteendringer, samt andre kjente faktorer som kan påvirke borettslagets økonomi./*D*et 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 strømbrudd, gjør at den blir stående åpen i perioder, noe som øker risikoen for uvedkommende tilgang.

Uvedkommende i garasjeanlegget: 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 **Varsligsinnstillinger** 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, 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. Oppgåver 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 anbudsrunden 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 tilfredsstille 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 klagene 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 inneklimaet 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 inneklima ved en rehabilitering av eldre bygninger enn det var. Siste rehabilitering foregikk på 90-tallet. Nå oppleves det som en forverring av inneklimaet.

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 - dbe_el-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 garasjeanlegget 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@styrerommet.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 vurder 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 takvannsnedløp 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.
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 brannsikerhet 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 informasjoner 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 kontainere (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 påminnelsesrunder, 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 røykvarsler 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 godkjennelse 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 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. 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 strømavtalen 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@styrerommet.no.
VIBBOs meldingsfunksjon
Styretelefon: 412 81 531 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. 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

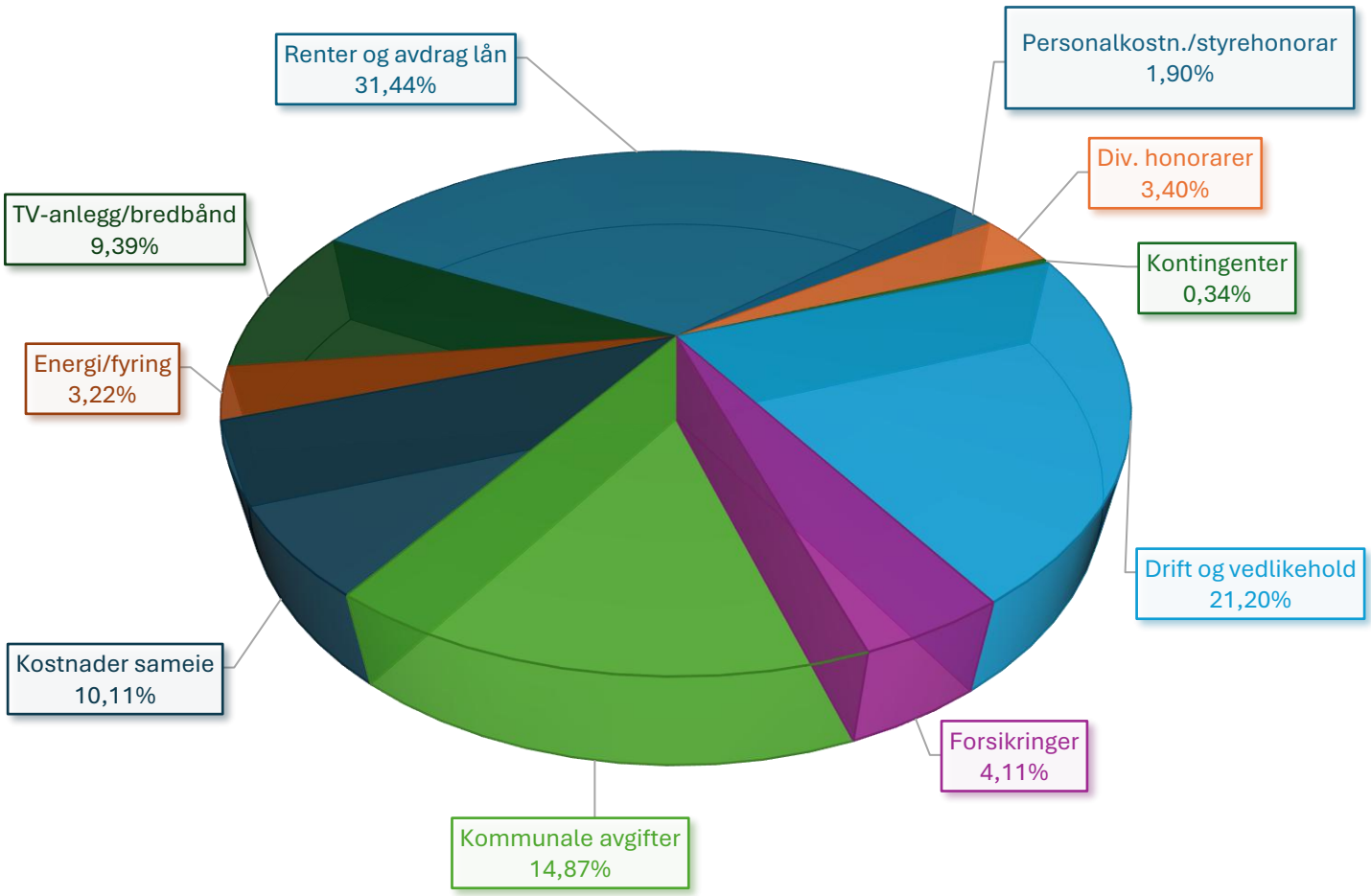
2024	Lyskilder	Utskifting av alle lyskilder til led
2024	Felles sikringsstavler i oppganger	Oppgradering
2023	Ventilasjonsrens	I alle ventilasjonskanaler og ventilasjonssjakter.
2021 - 2023	Rehabilitering høyblokker	Utskiftning av tegl, isolasjon, vinduer og balkongdør.
2020 - 2021	Infrastruktur for 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	Utskifting av heiser	-Avsluttet arbeidet med videoovervåking av garasjeplan -Utskifting 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 rettvisende 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 rettvisende 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

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

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 390 768**	**12 259 138**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 217 761**	**-5 868 370**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 608 529**	**6 390 768**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 841 482	7 265 440
Kortsiktig gjeld	-232 953	-874 672
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 608 529**	**6 390 768**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
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
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 655 478**	**21 814 998**	**22 633 000**	**25 374 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 695 977**	**-20 171 830**	**-16 253 200**	**-18 870 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 959 501**	**1 643 168**	**6 379 800**	**6 504 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		300 211	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 259 712**	**1 643 168**	**6 379 800**	**6 504 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	348 952	192 503	0	0
Finanskostnader	12	-7 014 057	-5 540 091	-7 804 000	-7 042 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 665 105**	**-5 347 588**	**-7 804 000**	**-7 042 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 405 393**	**-3 704 420**	**-1 424 200**	**-538 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 405 393	-3 704 420		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
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
SUM ANLEGGSMIDLER		**119 885 221**	**119 349 212**
OMLØPSMIDLER			
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
SUM OMLØPSMIDLER		**7 841 482**	**7 265 440**
SUM EIENDELER		**127 726 703**	**126 614 652**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 496 * 100		49 600	49 600
Udekket tap	18	-10 303 519	-6 898 126
SUM EGENKAPITAL		**-10 253 919**	**-6 848 526**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
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
SUM LANGSIKTIG GJELD		**137 747 669**	**132 588 506**
KORTSIKTIG GJELD			
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
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 953**	**874 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**127 726 703**	**126 614 652**
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	Espen Johnsen Fjeld	Alia Hassan
Anita Kløv	Karolina Anne M K Røkke	

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.

INNTEKTER
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.

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 andelseiernes side inntektføres 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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 863 649**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-80 400
Forretningslokale	-48 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 735 041**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-68 949
SUM PERSONALKOSTNADER	**-68 949**

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 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
SUM KONSULENTHONORAR	**-526 676**

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
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 109 621**

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
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 286 131**

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
Velferdskostnader	-8 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-933 926**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 200
Renter av sparekonto i OBOS-banken	340 752
SUM FINANSINNTEKTER	**348 952**

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
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 014 057**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

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
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**612 374**

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
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-10 303 519**

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
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-128 648 583**

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. Estimatet 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
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 098 400**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-2 000
Depositum parkeringsplasser	-8 000
Andre innskudd	-317 000
Avsetning bomiljøtiskudd	-850 160
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 177 160**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 932
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-19 982**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 098 400
Pantelån	128 648 583
Påløpte avdrag	9 167
Beregnede IN-forpliktelser	300 211
TOTALT	**136 056 361**

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

Bygninger	114 944 499
Tomt	2 724 298
TOTALT	**117 668 797**

0396 ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

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 EBrl:

Trine Ryberg
Trine I. Ryberg

Karoline Røkke
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 tilsammen10 innledende intervjuer med kanditater, 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 taushetplikten, samt utvalgsprosessen er preget av ryddighet og rederlighet, både ovenfor EBrl og for den enkelte kandidat.

Først var det blitt laget en liste over kriteria 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 finanskompetanser. 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 byggteknisk. Opptatt av direkte og realistisk sammenheng mellom vedlikeholdsnivået, økonomi og beboernes trivsel. Karolina har vært nestleder i EBrl i 3 siste år.

3. ODD N.HALVORSEN- mann, botid i EBrl: botid i EBrl: 53 år/ i presteblokk.
Pensjonist nå. Utdannelse innen elektro/mekanisk, har vært ansatt ved NSB, Helsfyr Hotell, Scanclean AS som servicemann, og Statsbygg (siste jobb) som driftsleder innen vedlikehold av statlige eiendommer. Odd har vært styremedlem i EBrl tidligere og er varamedlem i periode 2024-2025 som har stilt opp på hvert styremøte.

4. METTE KRAGH- kvinne, 63 år, botid i EBrl: 18 år/ i punkthus, opptatt av nærmiljø og nabolaget, engasjert i diverse samfunnsprosjekterer - 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 blokktillitsvalgte og varamedlem i periode 2024-2025 som har stillt opp på hvert styremøte.

5. TRINE I. RYBERG - kvinne, botid i EBrl: 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 blokktillitsvalgte og varamedlem, samt har hatt funksjon i valgkomiteen i mange år.

6. CHRISTINA Ø.BØRDING- kvinne, 46 år, ingen barn, botid i EBrl: 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 parsellhage i EBrl 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, blokktillitsvalgte, 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 EBrl

Trine Ryberg

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 Medlemsskap i Ellingsrud Velforening

Medlemsskap i Ellingsrud Velforening godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 18 Felling av trær

Hogging av høye grantrær og løvtrær som står så nært intil 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
E-post: oef@obos.no

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

em /

Gjensidige

Egenerklæring

Henrik Sørensens vei 32, 1065 OSLO

05 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Henrik Sørensens vei 32	Henrik Sørensens vei 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Omtrent 30. Mai 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Ali, Haseeb

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppussing

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Axa Byggsnekker AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt opp nytt elektrisk anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AE Elektro og VVS AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt bad, toalett og kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørekspressen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95666992

Egenerklæringsskjema

Name

Ali, Haseeb

Date

2025-12-05

Identification

bankID Ali, Haseeb

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ali, Haseeb	05/12-2025 15:52:28	BANKID



Ekstraordinært årsmøte 2023

Ellingsrudåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 396

OBOS

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:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 12:00 og lukker 26. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/396

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.

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. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede
3. Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner
4. Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

Med vennlig hilsen,
Styret i Ellingsrudåsen Borettslag

Sak 1

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav knyttet til ekstraordinær generalforsamlinger om minimum 3 dager og maksimum 20 dager. Styret har kalt inn til dette møtet med kort varsel for å rydde opp i situasjonen, som dukket opp i sak 4 i ordinær generalforsamling. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

Sak 2

Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i generalforsalmingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

Sak 3

Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre.

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer

som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollere innlegging av eventuelle stemmesedler.

Det foreslås at protokollvitnene fra ordinær generalforsamling velges for ekstraordinær generalforsamling også.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at styreleder er møteleder, og velger Trine Ryberg og Patrick Kristiansen som protokollvitner.

Sak 4

Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

BAKGRUNN

Styret viser til informasjon om styrets arbeid i forrige perioden inkl. større vedlikeholdsarbeider. Styret mener det er god grunn til å øke styrehonoraret i lys av omfanget av styrearbeidet.

Styret minner eierne om at styrehonoraret ikke er økt på 3 år.

I den fysiske delen av ordinær generalforsamling, ble det fremmet et benkeforslag knyttet til styrets opprinnelige forslag. Det gav eierne 3 alternativer. I den digitale løsningen skrev man at det alternativet som fikk flest stemmer, blir vedtatt (simpelt flertall).

Det var 54 leiligheter som stemte for økning av styrehonoraret (forslag 1 = 39 stemmer og forslag 2)= 15 stemmer), mens det var 42 leiligheter som stemte for forslag 3 om å beholde styrehonoraret på "2022-nivå". Derfor ble forslag 3 vedtatt.

I lys av at flest leiligheter faktisk stemte på økning, velger styret derfor å legge frem økningen av styrehonorar i ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honoraret.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner en økning av styrehonoraret for perioden 2022-2023 med kr. 60 000 i tråd med styrets opprinnelige forslag i ordinær generalforsamling og iht. budsjett 2023.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.23
Selskapsnummer: 396 **Selskapsnavn:** Ellingsrudåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner

Generalforsamlingen godkjenner at styreleder er møteleder, og velger Trine Ryberg og Patrick Kristiansen som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

Generalforsamlingen godkjenner en økning av styrehonoraret for perioden 2022-2023 med kr. 60 000 i tråd med styrets opprinnelige forslag i ordinær generalforsamling og iht. budsjett 2023.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ellingsrud Brl. v/Gran Larsen
Henrik Sørensens vei 29

1065 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940030017	97/16679

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	20. mars 1997

Arbeidssted : 107/0788 Henrik Sørensens vei 32 bl.11
Byggherre : Ellingsrud Brl. v/Gran Larsen, Henrik Sørensens vei 29, 1065 OSLO
Arbeidets art: ENDRING BOLIG REHABILITERING BL. 11

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 11.6.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 107. bnr. 258. Henrik Sörensens vei 32. — 69/3691.

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning

Nybygg. — 9.3.72.

Bygningens art

Boligblokk, (Blokk 11.)

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggmester

Ark. Helge Thams og Per Gaare, Drammensveien 6, Oslo 2.

Ansvarshavende

Siv.ing. Steinar Helgerud, c/o Fagbygg Entreprenörforr. A/S,
Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

.....

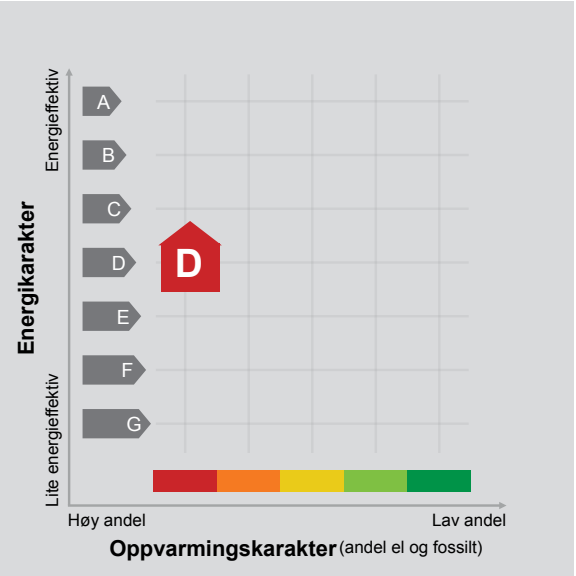
Dxxxxxxx
Overingeniör.
Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SH. C.15. 4000. ANDVORD. 22605/70 —

ENERGIATTEST

Adresse	Henrik Sørensens vei 32
Postnummer	1065
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	788
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80663404
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-90218
Dato	11.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Henrik Sørensens vei 32	80663404	H0402	0	0	363

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1971

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	182 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,70 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.7.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	89,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	158,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 656 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	160,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 807 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	160,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 656 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 656 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 656 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Husordensregler Ellingsrudåsen borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamlingen 3. juni 2024.

Formålet med husordensreglene

Husordensreglene er en del av leiekontrakten alle eiere undertegner. Bruk boligen slik at ikke andre sjeneres. Det er viktig at du som beboer gjør deg kjent med borettslagets vedtekter og ordensregler.

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Ellingsrudåsen borettslag, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle som eier eller leier i borettslaget.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler.

Du som eier er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmene eller andre du har gitt adgang til.
Hvis et medlem av husstanden gjør skade på borettslagets eiendom, kan andelseier gjøres økonomisk ansvarlig.

Ved innflytting

- Når du flytter inn, får vaktmestersentralen automatisk en eierskiftemelding fra Obos. Dersom du selv ikke melder fra om noe annet, bestiller vaktmestersentralen navneskilt til dørtelefon og postkasse.
  Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper.

Alminnelige ordensregler

- Alle beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet.

- Det skal være ro og orden i og utenfor egen leilighet i tidsrommene:
  Hverdager (mandag- fredag) mellom kl. 23.00 og kl. 06.00
  Natt til lørdag og søndag mellom kl. 00.00 til kl. 08.00
  Søndager og helligdager skal du vise særlig hensyn.

  Ved spesielle begivenheter er det viktig at du varsler naboer på forhånd, da kan fristen for ro i leiligheten utsettes til kl. 02.00.

- Vær spesielt oppmerksom på støy fra musikk, høylytt tale, vaskemaskiner, oppussingsarbeid o.l. Det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer.

- Snekring og bruk av verktøy kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 og lørdager mellom kl. 09.00 og kl. 16.00.
  Søndager- og helligdager er dette ikke tillatt.

  Husk at du må varsle naboer ved oppussing eller aktiviteter som medfører støy, og som er til sjenanse for naboer.

- Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Vanning, feiing etc. på balkonger må ikke gjøres slik at naboer påføres ulempe.

- Bruk av kullgrill og engangsgrill på balkong er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men vis hensyn.

- Ski, akebrett, barnevogner, sykler og annet utstyr skal ikke settes i trapperom, trapper eller i gangen. Bruk boden din eller fellesrom som er beregnet for dette.

  Lek og unødig opphold i trappeoppganger og kjellere er ikke tillatt.

- Fotballsparking mot husvegg er ikke tillatt.
  Spill og lek på borettslagets plener er tillatt, men vis hensyn slik at plen, busker, trær og bed ikke skades.

- Inngangsdører til oppganger skal være låst hele døgnet. Det samme gjelder bakdører til vaskerier, kjellere, boder og sportsrom.

- Takluker i trappehus skal være lukket.

- Borettslaget aksepterer ikke vold, trusler, rasistiske utsagn, krenkelser, sjikane eller hærverk. Verken mot borettslagets eiendom, mot beboere, gjester, andre som engasjeres av borettslaget, eller andre som ferdes på borettslagets område.

  Dette er å anse som uakseptabel oppførsel og som alvorlig brudd på borettslagets ordensregler, samt norsk lov, og bør meldes til styret.

  Styret vil vurdere alvorligheten, og dersom nødvendig, påbegynne prosess som kan føre til utkastelse.

- Fremleie av leiligheten kan innvilges for et år av gangen og maks for tre år sammenhengende. For mer informasjon og regler, se vedtektene.

  Fremleie skal søkes om og godkjennes av styret, før fremleie kan skje.

- Det er ikke tillatt å mate fugler hverken på bakken, sette opp fuglebrett eller mating på verandaer da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr og er til sjenanse for naboer.

Brudd på husordensreglene

- Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder.

  Dersom dette ikke fører fram, kan beboer sende skriftlig klage til styret. Styret vil da gi muntlig eller skriftlig varsel/orientering om klage til andelseier.

- Ved gjentatte brudd på husordensreglene er det å regne som mislighold av leiekontrakten, og kan i alvorlige tilfeller kan føre til tvangssalg eller tvangsflytting.

Oppbevaring i leiligheter og kjellere.

- Det er ikke lov å lagre varer eller ting som gir fra seg sjenerende lukt.

- Det er ikke tillatt å ha kjøleskap/fryseboks eller lignende i drift i kjellerboden eller kjellerrom.

- Brannforskriftene er strenge og til for vår sikkerhet. Det er ikke lov å lagre mer enn 5 liter brannfarlig væske, klasse A, f.eks. bensin og tynner i kjelleren.

- Det er ikke anledning til å oppbevare utstyr med bensinmotor i kjellere, f.eks. mopeder, motorsykler, scootere eller motorsager.

- I kjellerrom/fellesrom skal det ikke oppbevares private ting, inventar, rivningsmaterialer, søppel ol. Dette i henhold til krav fra brannvesenet.

- Det er forbudt å foreta reparasjoner av alle typer motorer og maskiner i fellesrom.

Ventilasjon

I hver boligblokk er det et mekanisk ventilasjonsanlegg som trekker luft ut av leilighetene. Det er 3 stk. regulerbare avtrekksventiler i hver leilighet, på kjøkken, bad og wc (felles avtrekk dersom det er åpnet mellom bad og WC).

Leilighetene er utstyrt med spalter over vinduene og/eller ventiler i yttervegger som gir inntak av frisk luft.

- Det er viktig at du passer på at spalteventilene/lukene alltid er litt åpne. Dette må vi gjøre for å unngå undertrykk og kondens i leiligheten. Det samme gjelder for dørene til bad og wc, pass på at de er åpne en del av døgnets timer.

  I tillegg anbefales det en rask gjennomlufting av leiligheten daglig.

- Uriktig bruk av tilførselsluft og avtrekk vil føre til økt luftfuktighet, og den kan kunne overstige de anbefalte normer, dvs. at luftfuktigheten ikke må overstige 50 %. Dersom det skjer over tid er det fare for fuktskader på vegger, og det kan oppstå muggproblemer.

  Fukt i vegger og muggproblemer som er et resultat av for høy luftfuktighet er den enkelte andelseiers ansvar, og må fikses snarest før det utvikler seg til det verre.

- Pass på at du aldri blokkerer utsugningsventiler eller monterer avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet. Det er heller ikke tillatt å montere vifter til ventiler/luker i yttervegg.

  Dersom ny kjøkkeninnredning legges opp mot tak slik at utsugningsventil blir tildekket av denne, må utsugningsventil legges ut, og være synlig, med egen ventil i den nye kjøkkeninnredningen.

- Passiv damphette kan montert, likeså vifte uten tilknytning til ventilasjonssystemet (kullfilter).

- Pass på at leiligheten din holdes godt nok oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Fasade, vedlikehold og oppussing

- Du kan ikke foreta endringer i bærende konstruksjoner i leiligheten.

  Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

- Det er ikke nødvendig å innhente styrets godkjenning ved større ominnredninger. Pass på å være spesielt oppmerksom ved rehabilitering av bad. Sluk må ikke røres.

- Baderommets sluk er borettslagets eiendom. Ved legging av gulvfliser skal kun smøremembran benyttes ned i eksisterende sluk. Dersom sluk og rør som er belagt med DAKKI-metoden skades, må andelseier selv stå for kostnadene for istandsetting.

  Dersom du fjerner badekaret, så må du forbedre veggen med membran eller sette inn dusjkabinett. Det er ikke lov med dusj rett på veggen. Skade som forårsakes av uriktig bruk, må dekkes av den enkelte beboer. Det gjelder også skade på andre leiligheter/rom.

- Modernisering og økning av hovedsikringen til maksimalt 42A er tillat og jobbene skal utføres av en godkjent elektroinstallatør med dokumentasjon.

  Det er tillat å trekke kabler utenom eksisterende røropplegg ihht. gjeldende per utførelsestidspunkt normer og standarder.

  Installasjonen skal oppfylle krav ihht. gjeldende normer (dagens el- normer TEK 400/NEK 400/ IEC 60364-serien/ CENELEC HD 60364-serien om utførelse), dokumentasjon, branntetting av gjennomslag, samt bruk av materialer

- Det er viktig at du vedlikeholder balkongdør og vinduer jevnlig, det vil si minst en gang per år. Se vedlegg 3 for fremgangsmåte.

- Fargen på utvendige vegger og tak bestemmes av generalforsamlingen og må følges av alle. Dersom du er i tvil om hva som er riktig, sjekk med styret.

- Markiser (på verandaer) kan bare monteres hvis fargevalget er avklart med styret, og i tråd med generalforsamlingens bestemmelser. Montering av markiser på annet enn verandaer er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å montere utvendige persienner.

- Dersom du ønsker innglassing av balkong er dette mulig, men det må søkes om til styret.

- Hvis du ønsker solavskjerming har generalforsamlingen vedtatt at det kun skal brukes solavskjerming fra Lumon. Fargen det er bestemt skal brukes er «Transparent Grey 7200».
  Det er ikke tillatt å montere opp gardiner på innglassingen.

- Alle verandaer har feste for flaggstang. Det er ikke anledning for å sette opp flere fester uten tillatelse fra styret.

- Det er forbudt å montere antenner/parabolantenner på tak, fasader og verandaer.

- I alle leiligheter er det installert en styringsboks for fibernett. Denne boksen er tilknyttet et fiberoptisk nett, som styrer TV-signalene, og gir mulighet for bredbånd på fiber.

- Denne styringsboksen må ikke løsnes eller fjernes, eller på annen måte utsettes for ytre påvirkning. Skader på styringsboks eller fiberkabel som er forårsaket av beboer, må dekkes av beboer selv ved istandsettelse av nettet.

Fellesvaskerier

- Beboerne deler på vaskeriene, og vasketid må reserveres. I hvert vaskeri er det tavle med vasketider, du kan henge en nøkkellås med ditt leilighetsnummer på den ledige tiden du ønsker. Du får godkjent lås ved å henvende deg til vaktmestersentralen. *Bare godkjent lås kan brukes.*

- Det er ikke tillatt med dyr i vaskeriene.
  Barn i vaskeriet er foreldrenes ansvar, og borettslaget kan ikke stilles til ansvar ved skader.

- Bare den som har reservert vasketid kan bruke vaskeriet og tørkeplassen i det aktuelle tidsrommet. Du kan bare bruke vaskeriet i det tidsrommet du har reservert. Fjern låsen når vasketiden din er utløpt.

- Du kan ikke låne ut vaskeriet til noen som ikke bor i leiligheten. Du kan ikke bruke vaskeriet til ting du får betalt for å vaske.

- Ta med deg søppel etter bruk, og tørk over maskiner og gulv.

Vasketider for HSV 5-7-9-11, HSV 2-26, HSV 36-42, HSV 37-43, HSV 28-32

Hverdager:	**Lørdager:**
08:00 – 11:00 + 1 time tørk	08:00 – 11:00 + 1 time tørk
11:00 – 14:00 + 1 time tørk	11:00 – 14:00 + 1 time tørk
14:00 – 17:00 + 1 time tørk	14:00 – 17:00 + 1 time tørk
17:00 – 20:00 + 1 time tørk	17:00 – 20:00 + 1 time tørk

Vasketider for HSV 15-35

Hverdager:	**Lørdager:**
08:00 – 12:00 tørketid inkludert	08:00 – 12:00 tørketid inkludert

12:00 – 16:00 tørketid inkludert	12:00 – 16:00 tørketid inkludert
16.00 – 20:00 tørketid inkludert	16:00 – 20:00 tørketid inkludert

Søppelhåndtering

- All søppel som kastes i sjakta må være tørr og pakket inn i en pose som ikke går i stykker. I høyblokkene er sjaktene stengt og all søppel kastet i utvendige kontainere.

- Brennbart materiale, oljeavfall og sterke kjemikalier er strengt forbudt å kaste i sjakten. Dette må leveres til gjenvinning.

- Glass, metall og papp skal kastes i egne, utvendige kontainere.

- Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i vanlig søppel. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Oslo kommunes avfallssystem, og leveres til gjenvinning.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes i borettslaget. Hunder skal luftes i bånd og ekskrementer skal fjernes.

- Du må melde fra til styret før anskaffelse av hund eller katt, og undertegne en dyreholdserklæring om at man er kjent med, og forplikter seg til å følge gjeldende regler for dyrehold.

  For mer informasjon om dyrehold og erklæringen, se vedlegg 1.

Blokktillitsvalgt

- Blokktillitsvalgte utfører viktige oppgaver i vårt borettslag, og de er bindeleddet mellom beboerne i en blokk og styret.

- Blokktillitsvalgt vil blant annet organisere dugnad på våren, for å holde grøntområdene rundt blokka i stand. I tillegg vil de oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurer på. Samtidig kan blokktillitsvalgt gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, og om ordningen med blokktillitsvalg.

- Det bør holdes årlige valg av blokktillitsvalgt blant voksne beboere i en blokk eller et antall oppganger/etasjer i en blokk.

- Beboerne kan henvende seg til styret via blokktillitsvalgt, skriftlig til styret eller personlig til et styremedlem. Tekniske spørsmål og henvendelser kan gjøres til vaktmesterne.

- For mer informasjon om blokktillitsvalgtes oppgaver, se vedlegg 2.

Parkering

- Parkeringsreglene har som mål å bidra til å holde orden på parkering, samt sikre trygg ferdsel i Ellingsrudåsen borettslag.

- Alle andeler har tilgang til én parkeringsplass i enten garasjehus eller fast plass utendørs.

- Alle gangveier foran og mellom blokkene er kun beregnet for av- og pålessing. All annen stans eller parkering er forbudt og kan føre til parkeringsbot jf. gjeldende skilter. Parkeringsluker skal benyttes.

- For stans ved av- og pålessing i mer enn 20 minutter, f.eks. v/flytting, skal tillatelse innhentes fra styret. Ta kontakt i god tid.

- Hensetning av uregistrerte motorkjøretøyer på P-plass, i P-hus eller på fast plass ute, skal merkes tydelig med nummer. Tillatelse må søkes til styret. Tillatelsen skal ligge synlig i frontruten.

- Eier står fullt ansvarlig for lekkasje fra bil, eller skade som måtte oppstå på borettslagets eiendom eller på naboens parkerte bil.

- Beboere må parkerer sitt motorkjøretøy på egen merket plass i P-hus, eller på fast plass ute, eller plasser som krever parkeringskort som ligger synlig i frontruten.

- I P-hus er det tillatt å ta ut strøm (inntil 500 watt) til godkjent motorvarmer i vinterhalvåret.

- Det er ikke tillatt å lade el-biler eller hybridbiler gjennom eksisterende strømuttak i P-hus. Beboere som ønsker å lade elbil må inngå avtale med det ladeselskapet borettslaget har avtale med.

- Utleie av P-plass i P-hus er tillatt.

- P-husene feies 1 - én - gang pr. år, oftest på våren. Dette varsles med oppslag og på Vibbo.

  Alle biler og annet utstyr som er i garasjen på den enkelte p-plass, må da fjernes av eieren.

- Enhver må selv sørge for at plassen man disponerer er fri for all lagring av gjenstander, søppel og avfall, dette gjelder hele året.

- Beboere som har firmabil eller låner andres motorkjøretøy, er å beregne som beboer og ikke gjest.

- Gjesteparkering er for gjester i borettslaget.

Utendørsparkering

Her må alle følge de til enhver tid oppsatte skilter.

Det er opp til styret å gjøre avtale med firma som skal følge opp og håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser.

- Styret håndterer ordningen med parkeringsbevis, registrering og utlevering av disse.
- Hvis en andel har behov for flere parkeringsplasser kan man kjøpe parkeringskort hos styret, for parkering utendørs. Prisen varierer etter hva slags type kjøretøy som skal parkeres.

Styret kan endre parkeringsreglene ved behov slik at parkeringsarealet i borettslaget til enhver tid kan benyttes på best mulig måte for beboerne.

Praktisk informasjon

Styret i Ellingsrudåsen borettslag.

E-post.
For å få svar raskest mulig, anbefaler vi å bruke e-post. Da kan man forvente svar innen tre arbeidsdager, ellingsrudasen@styrerommet.no

Vibbo
Via meldingstjenesten på vibbo.no

Telefon
Styret har telefontid onsdag kl. 18:00-19:00
Tlf.: 41 28 15 31

Brev
Brev kan legges i postkassen utenfor styrerommet, ved Henrik Sørensens vei 32. Inngang og postkassen er på utsiden, mot gangstien.

Beboertime
Første mandag i måneden er det styremøte.
Fra 18:00-19:00 ønskes beboere velkommen til å stille spørsmål ved behov.
Dette gjelder ikke i januar og juli.

Andre avvik vil bli meldt på VIBBO.
For er informasjon, se oppslag i hver oppgang eller gå inn på https://vibbo.no/ellingsrudasen

Ellingsrudåsen vaktmestersentral

Ellingsrudåsen vaktmestersentral er våre vaktmestere, og de er heleide av borettslagene Ellingsrudåsen, Karihaugen og Karilia.

Kontaktinfo:

e-post: vaktmester@ellingsrudaasen.no

telefon: 22 32 03 28

Teknisk vakt etter kl. 16, daglig leder: 93 03 61 21

Hva kan de hjelpe med:

- snømåking
- gressklipping
- bytte av lyspærer i fellesområder
- brannrunde
- sjekk av vaskeriene
- vedlikehold inngangsdører
- ordner nøkler, brikker, skilt

I tillegg hjelper de til med å rykke ut til heiser, bistand ved befaringer på skader etter vannlekkasjer ol.

_____ = _____

Husordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 3. juni 2024.

Styret har fullmakt til å endre enkeltpunkter for å oppdatere praktisk info og rette skrivefeil.

Oppdaterte husordensregler lagt ut på Vibbo xx.xx.xx
Oppdaterte husordensregler levert xx xx xx

Vedlegg 1 - Dyreholdserklæring og meldeskjema

- Hund skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område skjer på eget ansvar, og må ikke være til sjenanse for andre.
- Hundeeier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart, og passe på at ingen hunder slippes eller luftes alene i trappegang eller uteområder.
- Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold inntil to dyr pr. leilighet, både når det gjelder hund og katt.
  Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelsen må styret søkes, og det skal foreligge særskilt begrunnelse.
- Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.
- Husordensreglene som gjelder dyrehold, innbefatter alle typer hunder og katter.
- Dyreeier plikter å vaksinere sin hund mot valpesyke og øvrige vaksinasjoner i tråd med nasjonale krav og føringer.
- Eier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans/hennes dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.
  I tillegg bekrefter eier å være kjent med gjeldene politivedtekter som gjelder hundehold og allmenne regler for båndtvang.
  Egenerklæring om dyrehold er en del av godkjenningen, og brudd på denne erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene.
  I tillegg erklærer eieren seg ansvarlig for å følge med, og sette seg inn i eventuelle fremtidige endringer som generalforsamlingen foretar.

Jeg bekrefter og har lest, forstått og forplikter meg til å følge husordensreglene og dyreholdserklæring for Ellingsrudåsen borettslag.

Informasjon til styret om dyrehold

Navn andelseier: _____

Adresse: _____ Leilighet nr. _____

Telefon nr.: _____ E-postadresse: _____

Ønsker å melde fra om at vi har skaffet oss hund eller katt.

Type dyr: _____ Antall: _____

ID.MERKE _____

Ellingsrudåsen ___/___ 20 ___ _____

_____ _____
Underskrift andelseier underskrift

Førstegang vedtatt 28.11.1978

Vedlegg 2 - Instruks for blokktillitsvalgte, i Ellingsrudåsen Borettslag

Tillitsverv

- Det er ønskelig med 1 – 2 blokktillitsvalgt i hver blokk.
- Blokktillitsvalgte bør oppsøke nyinnflyttede andelseiere, presentere seg og spørre om det er noe den nye andelseieren lurer på. Samtidig kan en gi generelle opplysninger om regler, bruk av vaskeri, garasjehus, ordningen med blokktillitsvalgt osv.
- Blokktillitsvalgte skal informere styret om eventuelle endringer i vedtatte regler for blokka. Disse kan ikke iverksettes før styret har godkjent dem.
- Blokktillitsvalgte plikter å møte på de møter styret innkaller til. Blokktillitsvalgte har ansvar for å informere alle andelseiere/beboere om saker behandlet på møter med styret
- Om blokktillitsvalgte flytter bør han/hun sørge for valg av ny tillitsvalgt, eller foreslå sin etterfølger for styret.

Valg

- Blokktillitsvalgte velges på et ordinært blokkmøte innen 1.mai hvert år. Funksjonstiden er ett år.
- Det er anledning til gjenvalg.

Blokkmøter

- Tillitsvalgt har ansvar for å innkalle til minst ett møte i året, eller etter behov.
- Innkallingen til blokkmøte skal kunngjøres senest én uke før møtet.
- Innkallingen skal inneholde saksliste, sted, dato og klokkeslett.
- Om det er ønskelig med en representant fra styret til stede, må styret ha beskjed så tidlig som mulig før møtet.

Arbeid

- Den blokktillitsvalgte koordinerer både vår- og høstdugnaden i samarbeid med vaktmestersentralen og styret.
- Blokktillitsvalgt melder om feil og eventuelle mangler til Vaktmestersentralen.

Vedlegg 3 - Vedlikehold balkongdør og vinduer

TIL ALLE BEBOERE I HENRIK SØRENSENS VEI

Smøring av balkongdøra og vinduer.

Smøring og stell av vinduer og balkongdøra er et beboer ansvar.

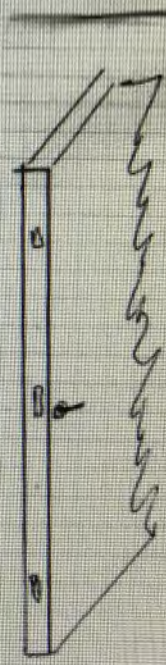
Vi beskriver her hva som bør gjøres med disse ca 1 gang hvert år.

Døra og vindu vil bli påført skade om de ikke smøres og dere vil ikke få lukket disse ordentlig.

BALKONGDØRA.

Innvendig opp og ned fra håndtaket
går det en stang som flytter ut de
låsetappene som gjør at døra lukker seg helt.

Når denne stanga med sine deler ikke blir
smurt mister hele systemet sitt arbeidsfelt
og kan bli så skadet at den må byttes for
eier/beboers regning.



Kjøp inn en sprayboks med smøreolje (WR-40)
Bruk det medfølgende plast røret.
Spray inn i de hullene hvor låsetappene er.
Spray både opp og ned. Beveg samtidig håndtaket.
Ta alle disse hullene og de bevegelige deler
du ser (også rundt håndtaket)
Nå vil du kjenne at håndtaket går lettere.

VINDUER.

Samme prosedyre på vinduer.
Spray inn i alle de huller som du finner.
Husk at mange av disse hullene er lettere
å se når vinduet åpnes en eller annen vei.

Lykke til. Husk at når dør og vindu lukker seg, vil trekken fra disse reduseres

Vedlegg 4 – Balkong punkthus

HENRIK SØRENSENS VEI 32-30-28-37-39-41-43

PLATEVEGG BALKONG

MONTERING AV EKSTERIØR

Det er montert Cembrit Patina fibersementplater på veggen(e) på din balkong som er ubrennbar og gjennomfarget med tykkelse 8 mm.
Platene er sementbasert og har derfor begrenset styrke mot slag.

Ved montering av eksteriør som lamper, oppheng eller lignende kan det **ikke spikres eller skrus direkte i platene.**

NB! DET KAN IKKE HENGES OPP HYLLER SKAP ELLER LIGNENDE!

Montering skal utføres som følger:

Det må bores hull med spesialbor TCT (8) fra Irwin Tools. Bor beregnet brukt til keramiske fliser kan benyttes og diameter på boret må tilpasses plateplugg.

Drillen bør ha 1500 rpm (omdreininger pr. min.)og skal være **uten slagfunksjon**. (Ved bruk av slagdrill kan platene sprekke og det vil slå ut «roser» på baksiden av platene som derved blir ødelagt.)

Plateplugg må ha «vinger» slik at det dannes en krans på baksiden av plata når skruen dras til.

Ytterligere informasjon om platene kan hentes ut på hjemmesiden til CEMBRIT AS, cembrit.no

Styret
v/Byggestyret

Vedlegg 5 - Fargekart

VEDTATTE FARGER OG MARKISER SOM SKAL BENYTTES I BORETTSLAGET

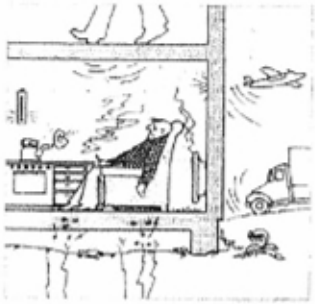
ADRESSE	VERANDA TAK	VERANDA GULV	VERANDA VEGGER / TREVERK	VERANDA VEGGER / MUR	MARKISE FARGER
HSV 5	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 7	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 9	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320849
HSV 11	REN BETONG / IKKE MALES	REN BETONG/ IKKE MALES	NCS 1002-B		NR. 320428
HSV 28					NR. 320186
HSV 30					NR. 320186
HSV 32					NR. 320186
HSV 37					NR. 320186
HSV 39					NR. 320186
HSV 41					NR. 320959
HSV 43					NR. 320186
HSV 2/26	BECKERS 1-UTHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTHVIT	NR. 320833
HSV 15/35	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320391
HSV 36/42	BECKERS 1-UTEHVIT		S-0505-Y-20R	BECKERS 1-UTEHVIT	NR. 320833

Vedlegg 6 - Ventilasjon

OPAK
BYGGEBRANSJENS KOMPETANSESENTER

INNEMILJØ, "BRUKSANVISNING" AV LEILIGHET

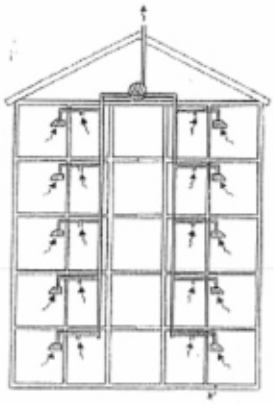
m/mekanisk avtrekk.



Da det er registrert at det er en del klager på boforholdene vedrørende dårlig luft, mangelfull ventilasjon, høy luftfuktighet, matlukt etc. vil vi nå komme med en "bruksanvisning" for at du selv kan påvirke dette for å skape et bedre innemiljø.

VENTILASJON

Bygningene har installert mekanisk avtrekk dvs. at det er en elektrisk drevet vifte som via avtrekkskanaler og et kanalsystem trekker luft ut av leiligheten. Se figuren under.



For at dette skal fungere må det komme frisk luft inn fra tilluftsventilene som er montert i yttervegger, enten som spalteventil over vinduet eller som ventil i vegg.
Disse må stå oppe for at ventilasjonen hos deg skal virke.
Hvis ventilene stenges vil systemet hente luft andre steder. Dette kan oppleves som trekk for eksempel fra ytterdør, eller at denne er vanskelig å lukke/åpne pga at det er undertrykk i leiligheten.

Med andre ord, man henter frisk luft ute som føres via ventiler til soverom og stue. Den brukte lufta her trekkes inn til kjøkken og bad som har avtrekksventilene. Se fig. neste side.

Nabolagsprofil

Henrik Sørensens vei 32 - Nabolaget Ellingsrudåsen - vurdert av 116 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Karihaugen Linje 2N, 100, 110	6 min 0.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	6 min 0.5 km
Høybråten stasjon Linje L1	23 min 1.8 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	7 min 2.6 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	11 min 8.6 km

Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	20 min 1.6 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	6 min 3 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.4 km
OKS Videregående skole	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

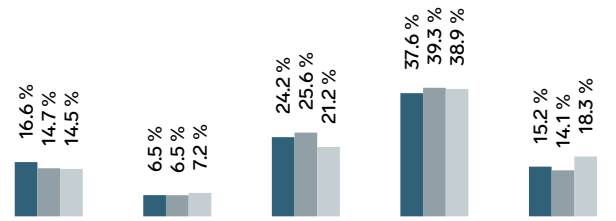
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ellingsrudåsen	2 825	1 316
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ellingsrud private barnehage (0-5 år) 24 barn	2 min 0.2 km
Karihaugen barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Ellingsrud	7 min
Rema 1000 Karihaugen PostNord	8 min 0.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

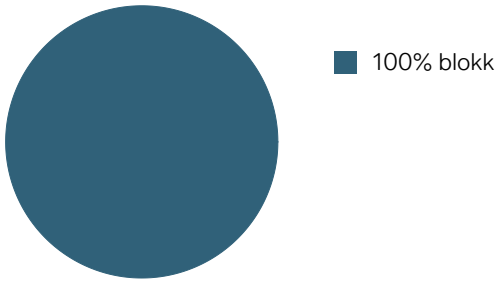
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 84/100

Sport

Ellingsrudåsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 0.2 km
Ellingsrudflaten - ballbane Ballspill	7 min 0.6 km
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	7 min

Boligmasse



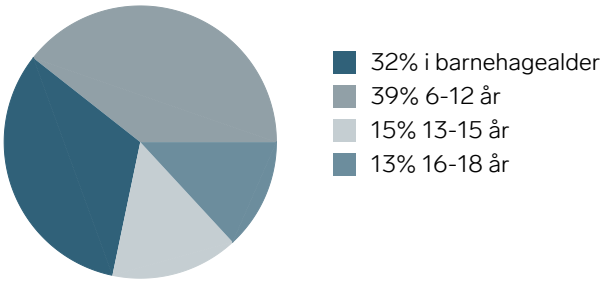
«Godt sted for barna å vokse opp. Mangfold. mennesker fra ulike kulturer og det er bare positivt for mine barn»

Sitat fra en lokalkjent

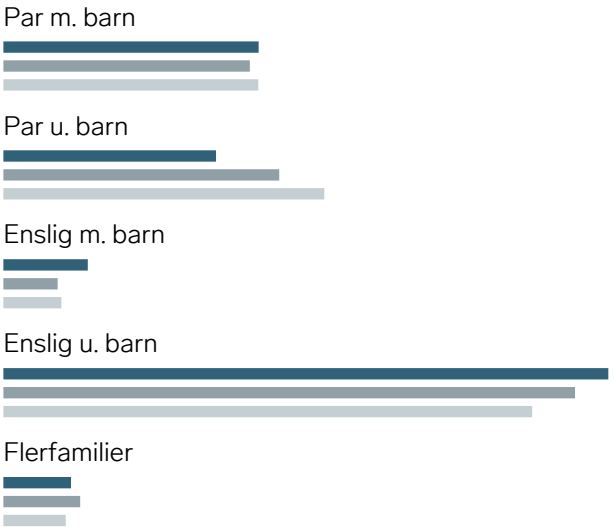
Varer/Tjenester

Metro Senter	7 min
Vitusapotek Karihaugen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

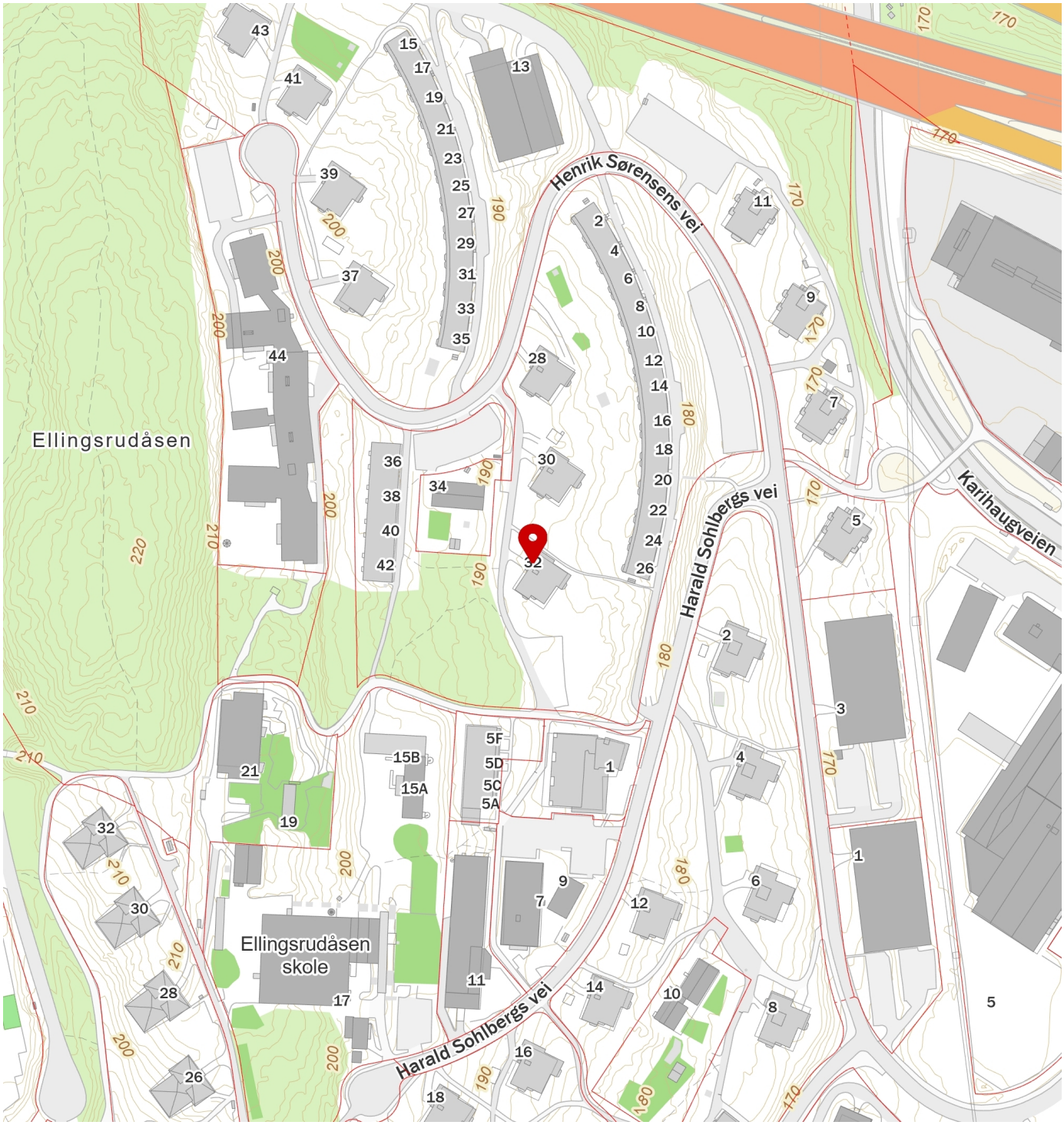


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 848616672
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 21. mai kl. 20:00 til 26. mai kl. 09:00 og møtet ble avholdt 21. mai 2025, Utsikten Selskapslokale, 3.etg./ heis, Per Krohgs vei 4 A, 1065 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 157.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kim-André Johannesen og Trine Ingvild Ryberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **66**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **59**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **69**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av valgkomiteens honorar

Fremmet av: Karolina Røkke, HSV28 Trine Ryberg, HSV24/

Valgkomité i EBrl 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 EBrl.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styrehonorar til varamedlemmer

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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **64**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forprosjekt våtrom

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utvidelse av gjesteparkering og korttidsparkering

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12

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 kortidsparkering, 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 på årsmøtet i 2026, inkludert forslag til eventuell regulering og eventuelle kostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utleie av ledige parkeringsplasser til eksterne leietakere

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Anne-Lise Michelsen, Henrik Sørensens vei 33/

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:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **81**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12/

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 regnskapsførsel, 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.

Henvisning til lovverk:

- Borettslagsloven § 8-8: Omhandler styrets forvaltning av borettslaget, herunder ansvar for regnskapsførsel 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. Oppgåver 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 regnskapsførsel./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:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **68**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Kameraovervåking i felles garasjer

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12

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 strømbrudd, gjør at den blir stående åpen i perioder, noe som øker risikoen for uvedkommende tilgang.

Uvedkommende i garasjeanlegget: 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:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **72**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Bruk av Vibbo

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12/

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 **Varsligsinnstillinger** 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, 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:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**

Antall stemmer mot vedtaket: 56
Antall blanke stemmer: 52
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Fysisk utsendelse av viktig informasjon

Fremmet av: Anita Sweeney, Henrik Sørensens vei 12/

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. Oppgåver 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:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **70**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Medlemsskap i Ellingsrud Velforening

Fremmet av: Mette Kragh HSV

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Felling av trær

Fremmet av: Anne Grethe Kongsli og Bjørg Signe Holum – HSV 5

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:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **56**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

19. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stian R. Hagen (55 stemmer)
Karolina A. M. K. Røkke (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stian R. Hagen
Alia Hassan
Karolina A. M. K. Røkke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elvisa Bajraktarevic (57 stemmer)
Odd N. Halvorsen (56 stemmer)
Trine I. Ryberg (46 stemmer)
Christina Ø. Børding (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elvisa Bajraktarevic
Amir Kazimi
Odd N. Halvorsen
Trine I. Ryberg
Christina Ø. Børding

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Elvisa Bajraktarevic (41 stemmer)
Bjørn Ivar Holter-Nilsen (40 stemmer)
Mette Kragh (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elvisa Bajraktarevic
Bjørn Ivar Holter-Nilsen
Øyvind Holter-Nilsen
Trine I. Ryberg
Mette Kragh

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stian R Hagen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian R Hagen
Odd N. Halvorsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karolina A. M. K. Røkke (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karolina A. M. K. Røkke

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Ellingsrudåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 848616672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 12:00 til 26. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 108.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav knyttet til ekstraordinær generalforsamlinger om minimum 3 dager og maksimum 20 dager. Styret har kalt inn til dette møtet med kort varsel for å rydde opp i situasjonen, som dukket opp i sak 4 i ordinær generalforsamling. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innkallingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Konstituering - Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i generalforsalmingen. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i generalforsamlingen med stemmerett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Konstituering - Valg av møteleder og protokollvitner

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre.

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollere innlegging av eventuelle stemmesedler.

Det foreslås at protokollvitnene fra ordinær generalforsamling velges for ekstraordinær generalforsamling også.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen godkjenner at styreleder er møteleder, og velger Trine Ryberg og Patrick Kristiansen som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Styrehonorar - økning i forhold til 2022 pga. merarbeid

BAKGRUNN

Styret viser til informasjon om styrets arbeid i forrige perioden inkl. større vedlikeholdsarbeider. Styret mener det er god grunn til å øke styrehonoraret i lys av omfanget av styrearbeidet.

Styret minner eierne om at styrehonoraret ikke er økt på 3 år.

I den fysiske delen av ordinær generalforsamling, ble det fremmet et benkeforslag knyttet til styrets opprinnelige forslag. Det gav eierne 3 alternativer. I den digitale løsningen skrev man at det alternativet som fikk flest stemmer, blir vedtatt (simpelt flertall).

Det var 54 leiligheter som stemte for økning av styrehonoraret (forslag 1 = 39 stemmer og forslag 2)= 15 stemmer), mens det var 42 leiligheter som stemte for forslag 3 om å beholde styrehonoraret på "2022-nivå".- Derfor ble forslag 3 vedtatt.

I lys av at flest leiligheter faktisk stemte på økning, velger styret derfor å legge frem økningen av styrehonorar i ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne økningen av honoraret.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner en økning av styrehonoraret for perioden 2022-2023 med kr. 60 000 i tråd med styrets opprinnelige forslag i ordinær generalforsamling og iht. budsjett 2023.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Signert av:

Astrid Slåttland Torgersen /s/
Patrick Henningsen Kristiansen /s/
Trine Ingvild Ryberg /s/

Vedtekter

for Ellingsrudåsen Borettslag
org. nr. 848616672.

sist endret:
generalforsamling
20.april - 25. april 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ellingsrudåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett), samt drive virksomhet som står i sammenheng med dette herunder også garasjeanlegg.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslagets har forretningskontor i Oslo og er tilknyttet OBOS som er forretningsfører med selskap nr. S-396.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseiere
(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 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.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget utover det som følger av bestemmelsen i tredje ledd.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved innflytting i borettslaget få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for
betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.
Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets (Obos´) nettsider, eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten
godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av utvendige persienner og private radio- og TV-antenner er ikke tillatt. Det er totalforbud mot parabolantenner.

Markiser og innglassing av verandaer kan kun monteres etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Delinnglassing av verandaen er ikke tillatt.
Farger på fasader og balkonger kan ikke endres uten generalforsamlingens godkjennelse.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:
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. Styrets valg av ladeselskap skal benyttes.

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.

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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som ytterdør til boligen, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved modernisering av bad/wc skal ikke sluket på badet røres. Dette er borettslagets eiendom. Skader på sluk eller avløpsrør blir belastet beboer. For øvrig skal forskriftene for våtrom følges. Dokumentasjonen skal oppbevares av andelseier.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, utskifting av ytterdør til boligen, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Hvis det blir påvist jordfeil hos en andelseier, skal denne feilen utbedres omgående av autorisert installatør og tilbakemeldes styret.

Ved opprettelse av nye kurser i sikringsskapet, skal kun eksisterende rør benyttes. Det er ikke lov til å trekke nye kurser i plastrør, da det er i strid med brannforskrifter.

Ved unnlatelse av feilretting, har borettslaget rett til å koble ut strømmen til denne leiligheten inntil feilen er utbedret.
Ved arbeider på det elektriske anlegg, skal autorisert installatør benyttes og det skal utarbeides en samsvarserklæring for arbeidet.
Kontrollskjema av det elektriske i boenhetene skal fremvises ved salg. Om så ikke foreligger, må andelseier bekoste en slik sjekk for egen regning.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk, og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gjelder også propan som benyttes til kjøkken eller oppvarming. Alle propaninstallasjoner skal være utført av autorisert installatør og serves av slike.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
Andelseiere som innglasserer sin veranda, er selv ansvarlig for vedlikehold, samt eventuelle skader som glass og lignende fra installasjonen kan påføre bygning eller annet.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

(5) Andelseier må betale den egenandelen som forsikringsselskapet til borettslaget fastsetter ved skade i egen leilighet.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

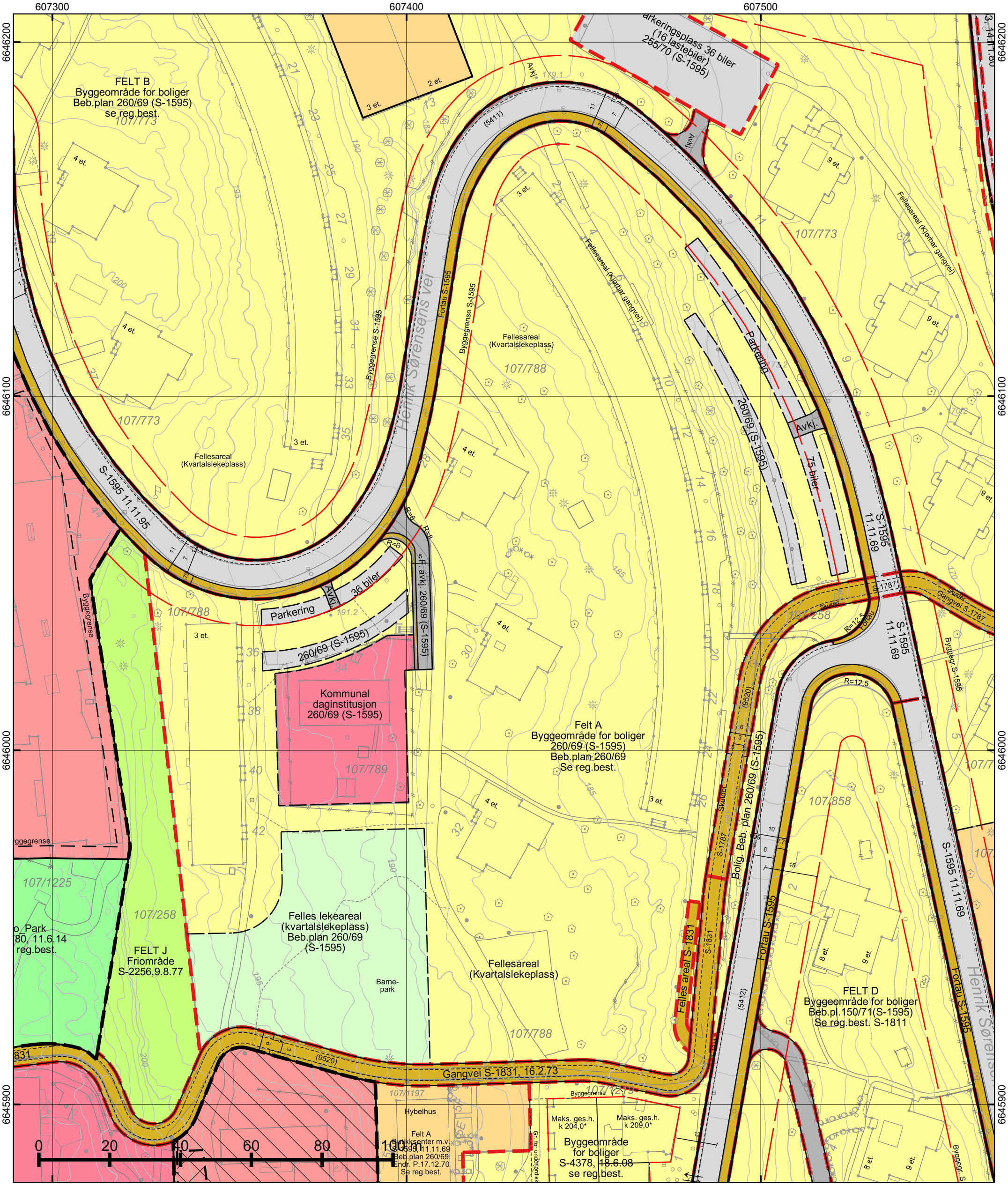
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148842/ 86521381
Adresse: Henrik Sørensens vei 2
Gnr/Bnr: 107/788
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1162 - Undervisning
- 1163 - Institusjon
- 3050 - Park

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148842/86521381
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Tilstandsrapport

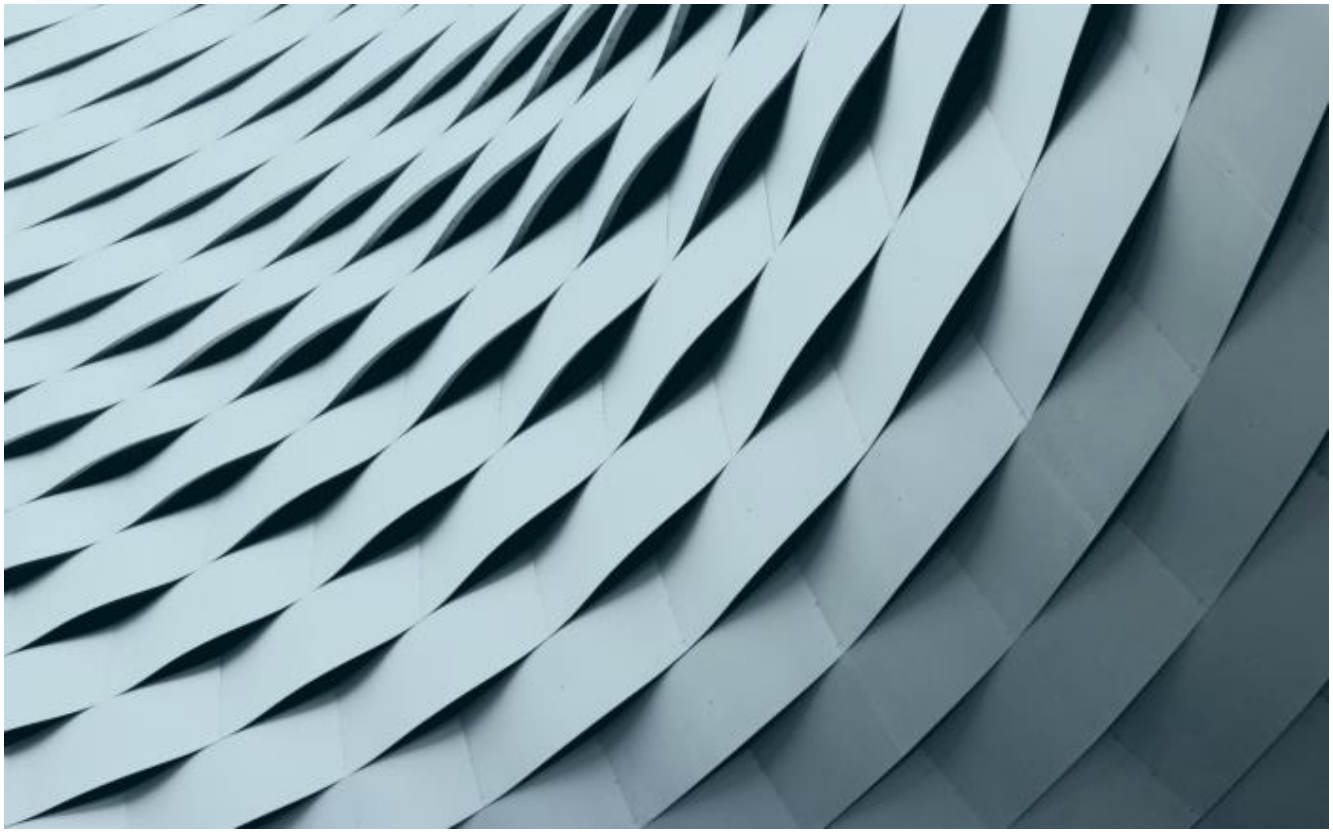
Henrik Sørensens vei 32, 1065 OSLO

OSLO kommune

gnr. 107, bnr. 788

Andelsnummer 363

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 05.12.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2477 **Referansenummer:** CI1977

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

HT Kraft AS

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Ellingsrud i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1972.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med teglstein samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.

Leilighet beliggende i 4. etasje med bruksareal(BRA-i) på 72 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og balkong.
Bod i trappeoppgang og i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.
Sydøstvendt balkong på 9 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Alle overflater er renovert/utskiftet i 2025.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmålinger er ikke relevant.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, inneholdende:
- Vegghengt toalett.
- Servantseksjon med skap.
- Speil.
- Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

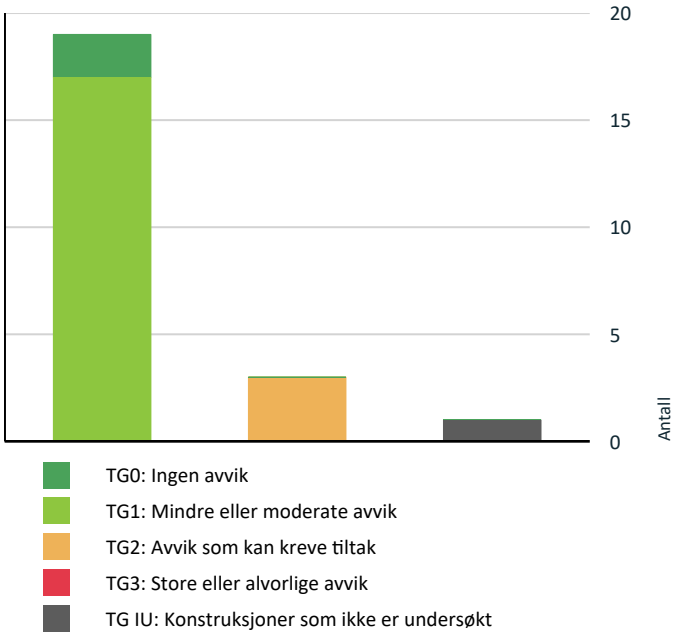
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig bod/kontor er fjernet og kjøkkenet er utvidet.
Vegg mellom entré/stue er fjernet.

HT KRAFT AS
Frognerveien 35B
0266 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Vinduene er utvendig belagt med lakkert aluminium.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand, sikkerhetslås og kikkehull.
Heve-/skyvedør med isolerglass til balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong på 9 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Alle overflater er renovert/utskiftet i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 4. etasje og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

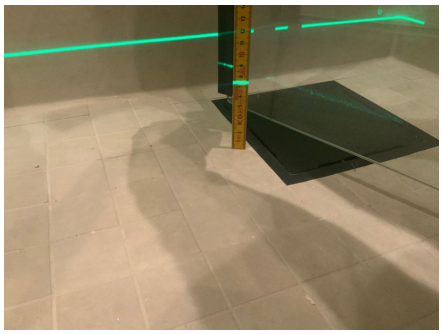
Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



32 mm høydeforskjell fra terskel til sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, inneholdende:
- Vegghengt toalett.
- Servantseksjon med skap.
- Speil.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

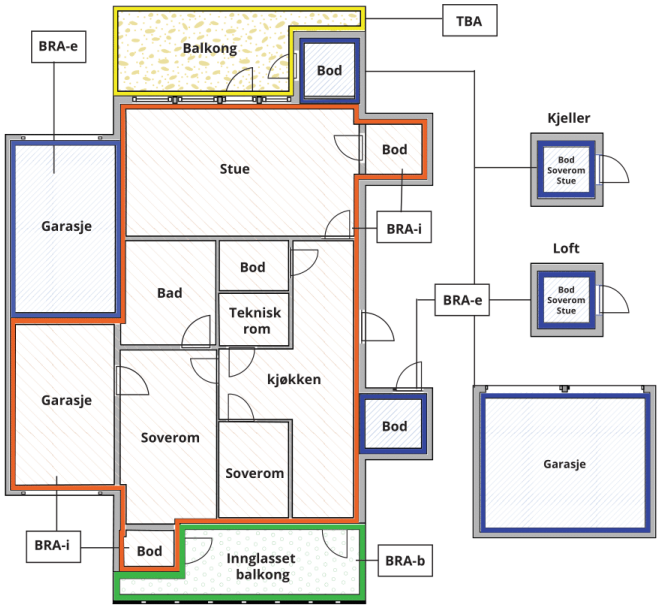
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	72	1		73	9
Kjeller		7		7	
SUM	**72**	**8**			**9**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Stue, 250 cm.
Bad, 227 cm.
Bod i kjeller, 240 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig bod/kontor er fjernet og kjøkkenet er utvidet.
Vegg mellom entré/stue er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2025 er følgende utført;
- alle overflater renovert/utskiftet.
- nytt bad, toalettrom og kjøkken oppført.
- det elektriske anlegget er oppgradert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	72	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Haseeb Ali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	788		0	31003.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Henrik Sørensens vei 32

Hjemmelshaver
Ellingsrudåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELLINGSRUDÅSEN BORETTSLAG	848616672			Ali Haseeb

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
363

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ellingsrud i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	02.12.2025		Gjennomgått		Ja
Forretningsfører	02.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

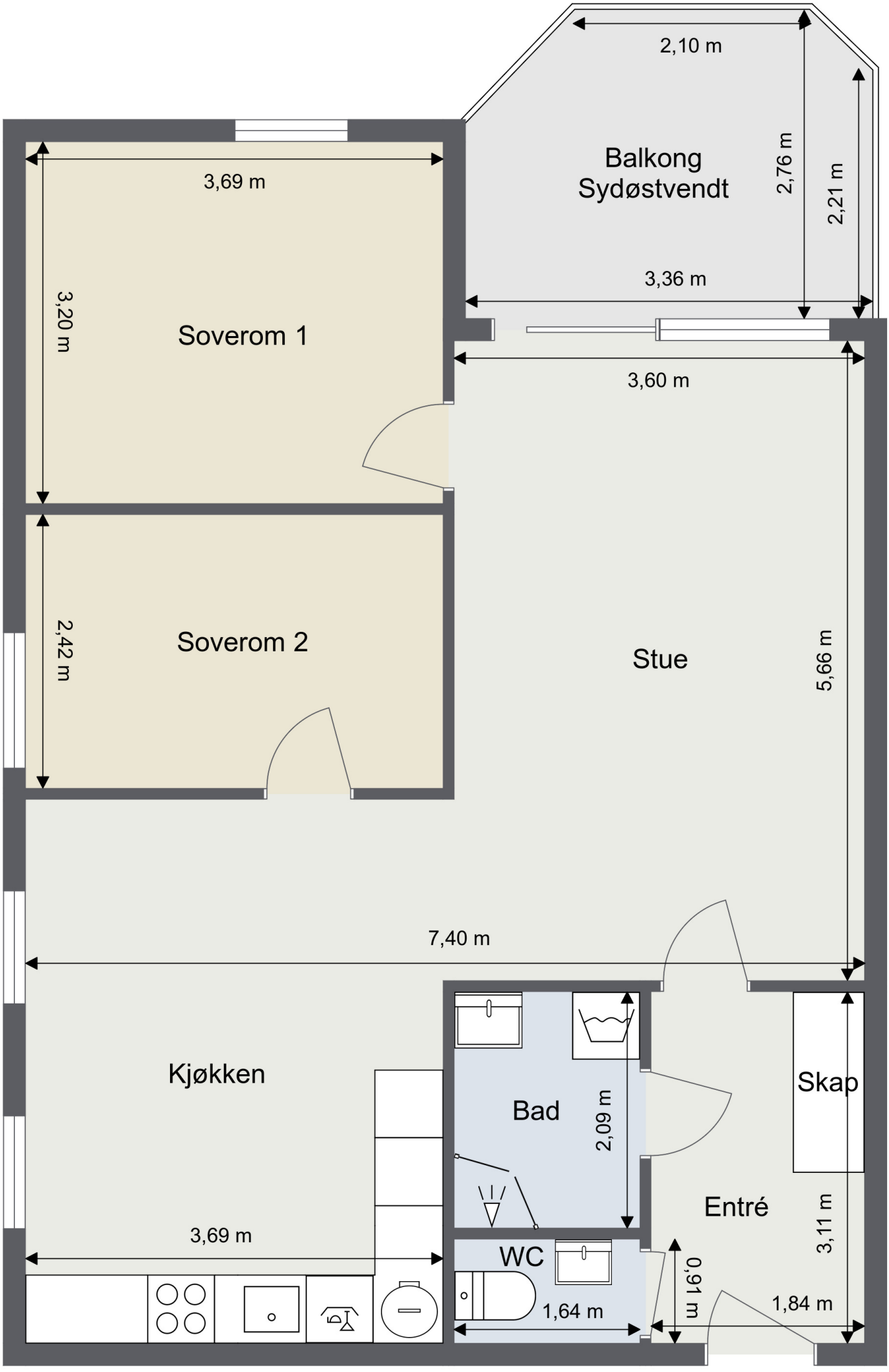
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi


2,10 m
Balkong
Sydøstvendt
2,76 m
2,21 m
3,36 m
3,69 m
3,20 m
Soverom 1
3,60 m
2,42 m
Soverom 2
Stue
5,66 m
7,40 m
Kjøkken
Bad
2,09 m
Skap
Entré
3,11 m
3,69 m
WC
0,91 m
1,64 m
1,84 m