

Til seksjonseierne i Ellingsrud Boligsameie

## Innkalling til halvårsmøte 2021



Tid: 30. November 2021, klokken 19:00

Sted: Ellingsrud Kirke

19:00 registrering starter

19:15-19:45 Sameiets rådgiver vil gi en presentasjon av balkongrehabilitering

19:45 Halvårsmøtet starter

Innkallingen inneholder sameiets budsjettutkast for 2022.

Vi håper du setter av tid til å delta på årets halvårsmøte

# Innkalling til halvårsmøte 2021

Tid: 30. November 2021, klokken 19:00

Sted: Ellingsrud Kirke

---

## Saksliste:

### 1) Konstituering

- a) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- b) Godkjenning av innkalling og saksliste
- c) Valg av møteleder og møtereferent
- d) Valg av tellekorps
- e) Valg av to protokollvitner til å underskrive sammen med styreleder

### 2) Forslag fra styret

- a) Øke kostnadsrammen for rehabilitering av balkonger
- b) Fasaderehabilitering med utskifting av vinduer og balkongdører
- c) Kompensasjon til sameiere som har skiftet ut vinduer og dører I

### 3) Innsendte forslag

- a) Kompensasjon til sameiere som har skiftet ut vinduer og balkongdører II
- b) Endring av instruks for kontrollkomiteen
- c) Oppsetning av bikuber på sameiets område
- d) Installering av varmepumper

### 4) Godtgjørelse av styret

### 5) Fastsettelse av budsjett 2022

Styret vil være tilgjengelig etter møtet er avsluttet for å svare på spørsmål.  
Vi ber sameiere om å følge gjeldende smittevernregler på møtetidspunktet.

Oslo, 15.11.2021

for styret i Ellingsrud Boligsameie

Lasse Petersen

**Forretningsfører i Solibo AS**

## 1) Konstituering

- a) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- b) Godkjenning av innkalling og saksliste  
Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes
- c) Valg av forretningsfører som møteleder og referent:  
Forslag til vedtak: Godkjennes
- d) Valg av tellekorps
- e) Valg av to protokollvitner til å underskrive sammen med møteleder

## 2) Forslag fra styret

### a) Øke kostnadsrammen for rehabilitering av balkonger

#### Saksgrunnlag:

Styret viser til informasjonsskriv lagt ut på hjemmesiden 12.10.2021. Prisstigning innen byggebransjen har vært uventet stor den siste perioden. For å kunne gjennomføre rehabiliteringen på de gjenstående blokkene må kostnadsrammen økes. Kostnadsrammen foreslås økt med bakgrunn i innkomne tilbud fra entreprenørene.

#### Forslag til vedtak:

Kostnadsrammen for rehabilitering av balkongene på de gjenværende blokkene (1, 2, 3, 4, 6 og 8) økes til kr 85 mill.

#### Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

### b) Fasaderehabilitering med utskifting av vinduer og balkongdører

#### Saksgrunnlag:

Styret har erfart at mange merker trekk fra ytterveggene og vinduene. Dette har vi drøftet med det rådgivende ingeniørfirmaet sameiet pleier å benytte. Etter en kost- nyttevurdering råder de oss til å gjennomføre dette prosjektet sammen med balkongrehabiliteringen. En etterisolering etter at balkongene er vanntettet kan dessuten skade vanntettheten.

Vi har derfor forespurt entreprenøren om eventuelle tilleggskostnader for etterisolering av veggene og utskifting av vinduer og balkongdører.

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår å etterisolere og bytte vinduer samtidig med balkongrehabiliteringen, blokk 4 og 8 antas å koste 27 mill. Kostnadsramme for alle blokkene i sameiet er 65 mill.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

### c) Kompensjon til sameiere som har skiftet ut vinduer og balkongdører I

**Saksgrunnlag:**

Oppfølging av vedtak gjort på årsmøtet 29.6.2021 punkt 7 som lyder: «Styret utreder saken, og kommer med svar på halvårsmøtet 2021».

**Forslag til vedtak:**

Sameiet skal ikke kompensere for bytting av dører og vinduer gjennomført før lovendring overførte ansvaret til sameiet.

**Styrets innstilling:**

Styret mener at sameiet skal bytte alle vinduer og etterisolere for å få lik levetid og utseende. Det vil være vanskelig å vurdere restlevetid for tidligere byttede vinduer. Det finnes også vinduer som ikke er like de som opprinnelig satt der og det er vanskelig å definere hva som er et likt vindu. En samtidig etterisolering vil trolig føre til at vinduene må flyttes utover og derfor uansett må tas ut og settes inn igjen med nye innvendige lister.

Flertallet i styret mener at sameiet ikke kan lastes for en lovendring. Det er også urimelig at sameiere som ikke har byttet vinduer skal betale for andre sameieres tidligere utskiftede vinduer uten at sameiet får noe glede av dette.

Et mindretall i styret mener at sameiet bør være solidariske og fordele som minimum noe av kostnadene for tidligere byttede vinduer.

### 3) Innsendte forslag

#### a) Kompensjon til sameiere som har skiftet ut vinduer og balkongdører II

Saken er innsendt av Bjarne Dokken seksjon 185

##### **Saksgrunnlag:**

Vedtektene for Ellingsrud Sameie, gjeldende til årsmøtet 2020, påla den enkelte sameier vedlikeholdsansvaret for egne vinduer og verandadører, samt kostnadene ved eventuell utskifting. Styret innhentet tilbud fra DVS entreprenør på utskifting av vinduer og verandadører. Sameierne ble oppfordret til å benytte sag av dette. 52 sameiere fulgte lojalt styrets oppfordring.

I henhold til vedtektsendringen, foretatt på sameiermøtet i 2020, er det nå sameiet som har vedlikeholdsansvaret. Finansieringen skjer da gjennom fellesutgiftene og fordeles etter eierbrøken. For de som allerede har foretatt utskifting er ikke dette akseptabelt. Dersom det ikke tas grep kan det bety at noen sameiere først betaler for egen utskifting, og så må være med å finansiere den resterende utskiftingen. På sameiermøtet ble det antydnet at det kan være måter å ordne dette på, uten at det ble konkretisert.

##### **Forslag til vedtak:**

Styret utreder hvordan sameiere som har skiftet vinduer og verandadører skal kompenseres ved utskifting i de resterende boenhetene.

##### **Styrets vurdering:**

Dette er en vanskelig sak og her vil det uansett utfall kun være tapere. Styret har allerede kommet med et forslag. Denne saken avhenger av utfallet av «kompensasjon til sameiere som har skiftet ut vinduer og balkongdører I».

##### **Styrets innstilling:**

Hvis styrets forslag til kompensasjon ble vedtatt i saken over bør forslaget forkastes, hvis ikke bør det vedtas.

## b) Endring av instruks for kontrollkomiteen

Saken er innsendt av Kontrollkomiteen

### Saksgrunnlag:

Vi ønsker å klargjøre Kontrollkomiteens (KK) stilling i forhold til styret. KK er ikke underlagt styret, men svarer kun for sameiermøtet.

Det må være klargjort at styret ikke kan velge ut eller holde tilbake informasjon for KK.

Det kan vises til eksempler fra andre organisasjoner: KK skal kontrollere styrets virksomhet, og må ha tilgang til all relevant informasjon. KKs instruks må være utformet slik at det ikke stilles noen spørsmål rundt dette.

Saken er aktualisert i forbindelse med innføring av «Lettstyrt» som administrasjonsverktøy.

KK mener også at en ny vedtatt utgave av denne instruks bør dateres, slik at man kan følge eventuelle revideringer senere; derfor punktet med datoer til slutt.

OBS: Endringsforslagene nedenfor i kursiv skrift, gjeldende tekst i vanlig skrift.

Forslaget innebærer et nytt §6 i instruksen

### Ellingsrud Boligsameie, Instruks for Kontrollkomiteen

§ 1 Kontrollkomiteen velges på årsmøtet, i henhold til vedtektenes § 9 og 15.

§ 2 Kontrollkomiteen har ~~i alminnelighet~~ rett til å la seg representere i alle styre- og utvalgsmøter, hvor den har tale og forslagsrett, men ikke stemmerett.

Kontrollkomiteen skal:

§ 3 Påse at sameiets vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet- blir fulgt opp av styret.

§ 4 Påse at økonomiske disposisjoner er i samsvar med sameiets vedtekter og vedtak.

§ 5 Ha adgang til alle sameiets regnskap, samt de forskjellige styre- og utvalgsprotokoller.

*§ 6 (nytt pkt) Ha tilgang til alle dokumenter og vedlegg, på samme nivå som styremedlemmene. Komiteens medlemmer er underlagt den samme taushetsplikt og konfidensialitet som styrets medlemmer.  
(punktene nedenfor forskyves med ett nr.:)*

§ 7 I den utstrekning den selv bestemmer, foreta kritisk og tallmessig revisjon; samt innkalle sameiets revisor til sine møter.

§ 8 Møte på sameiets årsmøte, og svarer kun for dette.

§ 9 Føre protokoll over alle saker som behandles, og avgi beretning til sameiets årsmøte.

§ 10 Kontrollkomiteen har rett til å innkalle sameierne til ekstraordinært sameiermøte.

### **Forslag til vedtak:**

Endring av Instruks for Kontrollkomiteen vedtas.

### **Styrets vurdering:**

Kontrollkomiteen er underlagt årsmøtet og ikke styret. Styret mener det er positivt at kontrollkomiteen har ansvaret for å tilegne seg informasjonen de trenger.

Det bemerkes at det i tillegg til nytt §6 fjernes tekst med gjennomstrekning, og tekst i parentes beskriver endringen.

### **Styrets innstilling:**

Prinsipielt mener styret at kontrollkomiteen er valgt og underlagt av årsmøtet og deres innspill til endringer i egen instruks bør gjennomføres.

## **c) Oppsetting av bikube på sameiets område**

Saken er innsendt av Urmilla Gregussen seksjon 250

### **Saksgrunnlag:**

Jeg ønsker å forslå til halvårsmøte å etablere en Bikube i sameiet. Jeg begynte med dette i år og som en del av opplæringen, utvikling og utdannelsen, og det ville det vært både morsomt og praktisk å kunne få lov til å etablere en bikube her i sameiet. Jeg skal jobbe med en kvalifisert og sertifisert birøkter og er påmeldt på studie til neste år. En god forutsetning for å starte med birøkt ved sameiet er at det finnes noen som har engasjement og interesse for å drive dette. Prosjektet åpner seg for at man kan ha ekstra fokus på insekters og biers viktige rolle som pollinator, og hvordan man kan bidra til at insekter får et bedre livsgrunnlag. Biene møter i dag mange utfordringer verden over.

Bifolkene kjenner på presset fra den industrialiserte hverdagen og yrkesbirøkterne møter utfordringer som sykdommer, store tap og biedød (CCD – Colony collapse disorder). Neonikotinoider, systemiske insektmidler, har fått størstedelen av skylden til dette. Men bildet er mer sammensatt. Stress,



sprøytemidler, lange transportavstander, gjengroing av kulturlandskap og monokultur (mangel på mat og dårlig næringsgrunnlag) samt ensidig kosthold, f.eks. kun én type plante å pollinere, og fjerning av naturlig adferd som sverming, er noen av dem. Når birøkting blir til store virksomheter og svært mange kuber samles på ett sted er det lettere for sykdommer å spre seg. I Norge har vi ikke like store næringsbirøktere som mange andre land. Men vi trenger fremdeles flere røktere som ser helheten, som tar vare på biene i større grad, som ser og forstår at vi kan få honning utbytte samtidig som vi lar biene utvikle seg på naturlig vis. Det er viktig at fremtidens birøktere inkluderer bærekraftstankegangen i birøkt. Interessen for birøkt har i de siste årene opplevd en formidabel økning særlig i Norge. Vi i Ellingsrud Boligsameie kan bidra til redning av biene og kjempe imot massiv biedød og andre utfordringer som våre pollinatorer møter. I dag opplever mange byer, spesielt Oslo, en oppblomstring av urban birøkt, flere og flere har bikuber også midt i byen, på hustak og i parker. Planen er å kunne få lov å etablere en bikube med flere bifolk kommende sesong i sameiet våren 2022. Det kan også være en ide å få medlemmer i sameiet å sponse en kubbe hos bifolk. Dette tenker jeg kan være både morsomt og positivt for oss å bidra til å redde kloden. Jeg ber om godkjenningen på følgende: Lov til å etablere dette i sameiet, samt Identifisere et sted vi kan etablere bikuben.

Det er foreslått at bikuben etableres av styret på et av 3 steder i sameiet:

1. på terrassen over vaktmesteren kontor
2. sør turnet – ved inngang til skogen
3. bak blokken min - oppgang 95

#### **Forslag til vedtak:**

Ellingsrud Boligsameie går inn i en 5 års avtale med Urmilla Gregussen for å opprette og vedlikeholde en bikube med flere bifolk. Urmilla vil opprettholde eierskap til bifolkene som etableres i sameieren. Det er ønskelig å inngå en 5-års kontrakt siden bikubene kan ikke flyttes på etter de er etablert.

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler ikke bikuber i sameiet grunnet rehabiliteringsarbeidet som skal foregå og påstanden fra forslagsstiller at de ikke kan flyttes. Styret har for liten



kunnskap om birøkting, bier og ansvaret dette medfører til å kunne anbefale å inngå en avtale.

## d) Installering av varmepumpe

Saken er innsendt av Christian Riveros seksjon 7

### Saksgrunnlag:

På grunn av tidvis dårlig inneklime (ikke god nok sentralvifte) og høye strømpriser, ønskes at man kan installere varmepumpe til de leilighetene som skulle ønske å sko seg med det.

Varmepumpe er økonomisk, og gir god luft både om sommeren og vinteren.

### Forslag til vedtak:

Drøfte og utrede muligheten for at beboere som ønsker seg egne varmepumper kan betale for og installere dette, da dagens løsning ikke ansees som tilstrekkelig god.

### Styrets vurdering:

Styret anbefaler ikke å se på muligheten for varmepumper de disse vil gi støyproblemer for naboer.

### Styrets innstilling:

Forslaget forkastes

## 4) Godtgjørelse av styre

### Saksgrunnlag:

Styrehonoraret foreslås til kr 300.000,-

### Forslag til vedtak:

Styrehonorar på kr 300.000,- vedtas.

## 5) Fastsettelse av budsjett

### Saksgrunnlag:

	Regnskap 2020	Estimert 2021	Forslag halvårsmøte 2022
<b>Inntekter</b>			
Innkrevde felleskostnader	14 098 179	16 800 051	16 800 051
Kabel-TV/internett	1 449 990	1 479 155	1 500 000
Annen driftsrelatert inntekt	3 029 731	281 207	331 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>18 577 900</b>	<b>18 560 413</b>	<b>18 631 051</b>
<b>Kostnader</b>			
Styrehonorar	250 000	250 000	300 000
Lønn	614 038	627 213	704 516
Forsikring	632 746	700 000	710 000
Forretningsførsel	264 073	283 671	288 000
Revisjon	36 250	37 750	9 500
Kommunale avgifter	2 312 846	2 232 871	2 500 000
Energi/fyring	301 665	490 000	500 000
Kabel-TV/internett	1 450 779	1 479 155	1 500 000
Vedlikehold <sup>1</sup>	4 773 412	2 318 350	70 990 000
Andre driftskostnader <sup>2</sup>	1 324 319	1 528 266	1 209 600
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>11 960 128</b>	<b>9 947 276</b>	<b>78 711 616</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>			
Renteinntekter	318 160	160 056	100 000
Rentekostnader	0	0	85 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>318 160</b>	<b>160 056</b>	<b>15 000</b>
<b>Finansiering</b>			
Avdrag	0	0	130 000
Bruk av EK			
<b>Resultat</b>	<b>6 935 933</b>	<b>8 773 193</b>	<b>-60 195 565</b>
Nødvendig låneopptak			25 000 000
Estimert Egenkapital utgangen av 2021			40 000 000
<b>Estimert egenkapital utgang 2022</b>			<b>4 804 435</b>

**Note 1: Vedlikehold**

<b>Vedlikeholdspost</b>	<b>Forslag budsjett</b>	<b>Kommentar</b>
Vedlikehold bygninger	700 000	
Vedlikehold vann og avløp	100 000	
Vedlikehold elektrotekniske anlegg	100 000	
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	750 000	
Brannsikkerhet	150 000	Inkludert nye grillplasser
Vedlikehold garasjeanlegg	60 000	Inkludert parkeringsplasser
Rehabilitering av garasjer i blokk 8	100 000	Forberedende arbeid
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	100 000	
Vedlikehold styrerom og vaktmesterkontor	25 000	
Rehabilitering fasade med utskifting av vinduer	27 000 000	
Prosjektering og arkitekt balkonger	150 000	
Rehabilitering av balkonger byggeledelse	1 500 000	
Rehabilitering av balkonger utførelse (Blokk 4 og 8)	40 000 000	
Diverse løpende vedlikehold	5 000	
Trappevask	250 000	
Sum:	<u>70 990 000</u>	

**Note 2: Andre driftskostnader**

<b>Driftspost</b>	<b>Forslag budsjett</b>	<b>Kommentar</b>
Containertømming	150 000	
Datakostnader - Software	10 000	
Leie parkeringsplass til traktor	6 500	
Verktøy, gårdsutstyr	1 000	
Driftsmateriell	15 000	
Systemnøkler	2 000	
Portåpnere, kr 600 pr stk.	15 000	
Navneskilt	5 000	
Arbeidstøy for ansatte vaktmester	2 000	
Serviceavtale heis	100 000	Inkludert vedlikehold
Vaktmesterleilighet fellesutgifter	75 000	
Datakostnader	10 000	
Advokathonorar	25 000	
Leie vaktmestertjenester	600 000	
Andre konsulenthonorar	25 000	
Kontorutstyr og rekvisita	20 000	Inkludert vedlikehold
Telefonutgifter	20 000	
Porto	5 000	
Bredbånd kontor og vaktmester	5 000	
Bensin driftsmidler	5 000	
Driftsutgifter maskinpark	20 000	
Velforening medlemskap	14 600	
Kontingent, fradragsberettiget	3 500	
Gaver	2 000	
Anskaffelser maskiner og verktøy	5 000	
Møteutgifter styremøter	5 000	
Møteutgifter Sameiemøter	13 000	
Bankomkostninger	30 000	
Tilstelninger, dugnader, juletrær o.l.	15 000	
Annen kostnad	5 000	
Sum:	<u>1 209 600</u>	

**Forslag til vedtak:**

Budsjettforslaget vedtas.

## FULLMAKT HALVÅRSMØTE HØST 2021

Navn:.....Seksjonsnr:.....

gir herved

Navn:.....Seksjonsnr:.....

fullmakt til å stemme for meg på sameiermøte 30. november 2021

Sted/dato:.....Signatur:.....