

Til andelseierne i Ellipsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ellipsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ellipsen Borettslag
avholdes tirsdag 24. mars 2015 kl. 18.00 i OBOS sine lokaler,
Hammersborg Torg 1, Sal 1

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Foliedekning av balkong
- B) Avklaring/muligheter for vindskjerming
- C) Anskaffelse av huske på lekeplass
- D) Porttelefon/video

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 10.02.2015
Styret i Ellipsen Borettslag

Jan Lindberg /s/ Ove Bengt Berg /s/ Lasse Høier /s/

Grete Klæboe /s/ Amir Riazifard /s/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Lindberg	Gladengveien 6 B
Nestleder	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Grete Klæboe	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Amir Riazifard	Gladengveien 6 F

1.varamedlem	Britt Boberg	Gladengveien 4 H
2.varamedlem	Svein Amdal	Gladengveien 4 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Jan Lindberg	Gladengveien 6 B
--------------------------	------------------

Varadelegert Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
--------------------------------	------------------

Valgkomiteen

Jon Christian Bergby	Gladengveien 6 E
Pål Erling Nilsen	Gladengveien 4 M
Jonas Widman	Gladengveien 4 L

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ellipsen Borettslag

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter.

Ellipsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997523385, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 4
Gladengveien 6

Gårds- og bruksnummer:
129 19

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten er på ca 5000 m².

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

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

Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 10 165 772,-.

Av dette var kr 3 566 232,- innkrevde felleskostnader og kr 6 567 493,- innkrevde kapitalkostnader fra beboerne.

Dette er kr 1 376 584,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at a-konto innbetalinger fra andelseierne til fjernvarme fra og med 2014 balanseføres. Dette innebærer kun en regnskapsteknisk endring, da dette tidligere ble ført som en driftsinntekt. Det samme gjelder for kostnader til fjernvarme, se kommentar under.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 3 076 398,-.

Dette er kr 1 089 602,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader til fjernvarme fra og med 2014 balanseføres. Dette innebærer kun en regnskapsteknisk endring, da dette tidligere ble ført som en driftskostnad.

Resultat

Årets resultat på kr 9 768 471,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2014 ble det innbetalt kr 9 201 069,- på IN-ordningen.

Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 563 264,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 2 310 846,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 385 000,- til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Budsjettet økning på forsikringspremien er ca kr 55 000,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellipsen Borettslag.

Lån

Ellipsen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånet er et annuitetslån som løper frem til 2053. Lånet er avdragsfritt frem til og med februar 2023.

Renten på lånet er p.t. på 2,65%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2015 vil bli redusert fra kr 119 925,- til kr 115 128,-.

Fra 2015 ble det innført merverdiavgift på forretningsførerhonorar, og dette fører til at honoraret for 2015 blir kr 143 910,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Driften i 2015 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Gladengtunet eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie per 31.12.2014 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo 10.02.2015
Styret i Ellipsen Borettslag

Jan Lindberg /s/ Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/ Grete Klæboe /s/ Amir Riazifard /s/



Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ellipsen Borettslag, som viser et overskudd på kr 9 768 471. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ellipsen Borettslag per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. februar 2015

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 747 582	749 840	1 747 582	2 310 846
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 768 471	98 888 161	549 356	408 425
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	299 032 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	-360 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-9 201 069	-97 865 500	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	128 002 500	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-4 138	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		563 264	427 697 661	549 356	408 425
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 310 846	428 447 501	2 296 938	2 719 271
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 441 958	2 114 555		
Kortsiktig gjeld		-131 112	-366 973		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 310 846	1 747 582		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		6 567 493	7 120 272	6 827 436	6 306 900
Innkrevde felleskostnader	2	3 566 232	3 851 145	4 714 920	3 673 100
Andre inntekter	3	32 047	80 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 165 772	11 051 417	11 542 356	9 980 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 674	-5 705	-25 000	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	0	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-6 906	-6 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 924	-97 026	-120 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-36 828	-4 146	-50 000	-37 000
Kontingenter		-30 400	0	-30 000	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-234 272	-174 876	-380 000	-385 000
Forsikringer		-246 353	-234 187	-245 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-826 371	-625 452	-830 000	-976 000
Kostnader sameie		-42 655	-14 837	-46 000	-46 000
Energi/fyring		-393 777	-1 025 940	-1 300 000	-185 000
Kabel-/TV-anlegg		-475 480	-384 099	-480 000	-480 000
Andre driftskostnader	10	-463 759	-359 742	-475 000	-504 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 076 398	-2 932 010	-4 166 000	-3 308 575
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 089 374	8 119 407	7 376 356	6 671 425
Innbetalt andel fellesgjeld		9 201 069	97 865 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		16 290 443	105 984 907	7 376 356	6 671 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 521	33 527	0	45 000
Finanskostnader	12	-6 567 493	-7 130 272	-6 827 000	-6 308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 521 972	-7 096 745	-6 827 000	-6 263 000
ÅRSRESULTAT		9 768 471	98 888 161	549 356	408 425
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 768 471	98 888 161		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	29 057	24 919
SUM ANLEGGSMIDLER		426 704 057	426 699 919
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	385 122	36 897
Driftskonto i OBOS-banken		971 078	384 185
Sparekonto i OBOS-banken		1 085 758	1 693 472
SUM OMLØPSMIDLER		2 441 958	2 114 555
SUM EIENDELER		429 146 015	428 814 474
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Annen egenkapital	15	108 646 472	98 878 001
SUM EGENKAPITAL		109 406 472	99 638 001
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	191 605 931	200 807 000
Borettsinnskudd	17	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		319 608 431	328 809 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 623	77 494
Skyldig til offentlige myndigheter		0	705
Påløpte renter		33 072	37 411
Annen kortsiktig gjeld		1 417	251 363
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 112	366 973
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 146 015	428 814 474
Pantstillelse	18	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	19	498 670	498 670

OSLO, 10.02.2015,
STYRET FOR ELLIPSEN BORETTSLAG

JAN LINDBERG /s/

LASSE HØIER /s/

GRETE KLÆBOE /s/

AMIR RIAZIFARD /s/

OVE BENGT BERG /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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 lånegiver 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 lånegiver 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	3 566 232
Reg.kapitalkostnader (IN)	-266 480
Kapitalkostnader (IN)	6 833 973
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-6 567 493
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 566 232

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd oppslagstavler	10 000
Viderefakturert strøm	22 047
SUM ANDRE INNTEKTER	32 047

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 674
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 674

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 2013/2014, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 850, jf. note 10.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 906.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 516
OBOS	-13 622
Andre konsulenthonorarer	-17 691
SUM KONSULENTHONORAR	-36 828

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 297
Drift/vedlikehold VVS	-9 275
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 690
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 833
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 117
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 968
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 586
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 506
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-234 272

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-500 593
Renovasjonsavgift	-325 777
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-826 371

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 200
Container	-21 374
Driftsmateriell	-612
Lyspærer og sikringer	-14 651
Vaktmestertjenester	-134 215
Vakthold	-16 900
Renhold ved firmaer	-161 321
Snørydding/gressklipping	-51 943
Andre fremmede tjenester	-36 521
Kopieringsmaterieill	-2 035
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 850
Andre kontorkostnader	-1 613
Porto	-10 318
Bank- og kortgebyr	-816
Velferds kostnader	-3 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-463 759

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 286
Andre renteinntekter	773
SUM FINANSINNTEKTER	45 521

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter	-6 566 893
OBOS-banken gebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-6 567 493

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2013	394 115 000
SUM BYGNINGER	394 115 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-Avregning	30 607
Fjernvarme Gladengtunet Eierseksj.	292 453
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	62 062
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	385 122

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE:15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 579 903
Egenkapital fra IN tidligere	97 865 500
Egenkapital fra IN 2014	9 201 069
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	108 646 472

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Renter 31.12: 3,15 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013 -298 672 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 97 865 500

Nedbetalt i år, IN 9 201 069

-191 605 931

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -191 605 931**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr**OBOS****Første avdrag 30/03-2023****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023**

4001	50
3022	250
5003	350
1007, 5021	850
4003	1 200
4013	1 350
2008	1 400
3032, 6003, 6022	1 700
3011	1 750
1011, 1026, 2024	1 850
5015	2 050
1006, 2027	2 100
2002	2 150
1013, 1027, 3002, 4027	2 200
1033, 2012, 5013	2 250
2013, 2032, 4002	2 300

2015, 2026, 2033, 3013, 4031, 5002	2 350
3033, 3034	2 400
3026	2 450
2034, 3015, 4014	2 500
3035, 4026, 4033	2 550
1012, 4007, 5026	2 600
3004, 3007, 4015	2 650
1032, 2022, 2025, 4035, 5014	2 700
1009, 4004, 5033, 5034	2 750
4025	2 800
1008, 1021, 1022, 5004, 5007	2 850
1004, 5022, 5025	2 900
1005, 1024, 1025, 5035	2 950
1003, 3031	3 000
3036	3 050
4011	3 100
2001, 3001, 4016	3 150
3021	3 200
5001	3 300
1035, 3005, 4023, 5011, 6023	3 350
5016	3 400
4012, 5006, 5036	3 450
4008, 4032, 6012	3 500
2011, 6032	3 650
5012	3 700
2023, 3023	3 850
4005, 4006	3 900
2006, 3006	3 950
2005, 2028, 3008, 4024	4 050
5023	4 100
3028, 6031	4 200
5028	4 300
6002	4 550
6004	5 250
6013	5 800
6033	5 950

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-128 002 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-128 002 500

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
-----------------	-------------

Pantelån	191 605 931
Bregnede IN forpliktelser	107 066 569
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	394 115 000
Tomt	32 560 000
TOTALT	426 675 000

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 10722 /18640 deler av Gladengtunet Eierseksjonssamie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet som utgjør kr 498 670.

Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Orientering om borettslagets drift

3. Styrets arbeid

Styret har hatt 13 styremøter i 2014 hvor 136 saker er behandlet. Mellom styremøtene har styrets medlemmer konferert om løpende oppgaver og forberedt sakene som er blitt behandlet i styremøtene.

Styret har deltatt på opplæring/gjennomgang av ventilasjonssystemet og vann/varme. Ettårsbefaring av fellesarealer ute og inne med tilhørende oppfølging er gjennomført og budsjettmøte for 2015 avholdt.

Styrets medlemmer har også vært representert i arbeid med sommerfesten som dessverre måtte avlyses pga manglende oppslutning. Styret har også sett det som viktig å delta i Ensjøkampanjen som er en naboskapt aksjon for å få politiske myndigheter til å overholde vedtatte planer og føringer for utbyggingen av Tyngdepunktet (området ved Ensjø T-bane).

Styremøtene har vært holdt hjemme hos et styremedlem. Styret har vurdert å gjøre deler av en sykkelparkering om til et styrekontor, men kom til at det ikke var ønskelig.

3.1 Generelt

Som sin hovedoppgave har styret lagt vekt på å etablere borettslaget som et trivelig sted å bo med ordnede forhold der vi alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre og der Ellipsen borettslag kan framstå som et attraktivt borettslag for andre.

Vi har med glede konstatert at vi har langt mindre klager på festing, støy og forsøpling enn vi hadde i det første året. Det tar vi som et tegn på at borettslaget nå er etablert og at beboerne ser verdien av å ta hensyn til hverandre og å overholde fastlagte regler og retningslinjer. Likevel kan ikke styret annet enn å konstatere enn at vi mener at det fortsatt mangler litt på at vi er helt tilfreds med at fellesområdene inkludert avfallsområdet er tilfredsstillende.

3.2 Informasjon

Løpende informasjon til andelseierne er gitt på borettslagets egen nettside

www.ellipsen.no og gjennom oppslag på informasjonstavler i oppgangene. Styret har også i tillegg produsert informasjonsskriv som er utdelt i postkassene til beboerne.

Kommunikasjon med beboerne skjer via nettsiden og e-post direkte til styrets medlemmer.

3.3 Rentesats på felleslån satt ned, felleskostnadene (husleien) økt

Styret har vært i kontakt med OBOS bank og etter å ha innhentet tilbud fra andre banker, gikk OBOS med på å redusere renten fra 3,4 til 3,2 % i august og videre til 3,15% i desember. Fra 24. februar 2015 har OBOS etter forhandlinger med styret satt ned renta til 2,65 %.

Borettslagets første økning av felleskostnadene ble gjennomført per 1.1.2015 med 3 %. For de fleste med fellesgjeld, representerte rentenedgangen et langt høyere beløp enn husleieøkningen, slik at månedskostnadene er redusert.

3.4 Overtaking av fellesanlegget

Styret hadde med egen takstmann ved ettårs befaringen av fellesområdene ute og inne. Det var relativt få gjenstående punkter og de fleste av disse er nå utbedret.

3.5 Avtaler om løpende vedlikehold

Styret har brukt mye tid for å sette seg inn i de tekniske anleggene for å forstå driftsmåte og få avklart hva som kreves av kontroll og vedlikehold. Vi er lite fornøyde med at påkrevde service- og vedlikeholdsavtaler ikke har vært på plass ved overtakelse og at vi

selv ved gjentatte forespørsler ikke har fått utfyllende informasjon om hvilke elementer vi burde sørge for å ivareta.

Nye og til dels utvidede service- og vedlikeholdsavtaler, spesielt innen vann/varme, vil gi økte driftskostnader framover, men sikrer oss mot større utgifter på et senere stadium. Styret vurderer jevnlig alle løpende driftsavtaler for å sikre ønsket kvalitet til så gunstig pris som mulig. I utgangspunktet ønsker vi å kjøpe samtlige nødvendige tjenester inkl. stell av beplantning og flaggheising, slik at borettslaget ikke er avhengig av at beboere/styremedlemmer ivaretar slikt.

Når alle avtaler for 2015 er på plass, vil styret gjennomgå den økonomiske situasjonen for å vurdere om det kan være behov for en mindre husleiejustering fra 1.8.2015.

3.6 Innbrudd og sikkerhet

Vi har hatt tilfeller med innbrudd i en leilighet hvor en tyv gikk inn gjennom et åpent vindu. Heldigvis ble tyveriet oppdaget raskt, slik at politiet fikk pågrepet gjerningsmannen.

Vi har hatt flere innbrudd i garasjelegget hvor fortrinnsvis sykler er stjålet. Det er vanskelig å sikre seg helt mot slike tyverier annet enn å oppfordre beboere til å ikke slippe inn ukjente i garasjelegget. Vi samarbeider også med garasjeeier som har videoovervåking og vektere som kontrollerer området.

Det har vært gjentatte tilfeller av tilgrising av sluse mot heis i kjelleretasjen og rissing/skriving på vegg i oppgang. Også her samarbeider vi med garasjeeier for å forhindre at slikt skjer, slik at borettslaget skal unngå ubehaget slike aktiviteter gir og kostnadene ved utbedring.

I en leilighet oppsto det vannskade i vegg som ble ivaretatt av forsikringsselskapet vårt. Det er utført én HMS-runde (helse-, miljø- og sikkerhet) i borettslaget. Under branntilsyn ble det påpekt at montering av en manuell brannmelder ikke var forskriftsmessig fordi annet utstyr var montert for nær. Dette blir endret. Ellers ble ingen mangler påpekt. For utearealet ble oppsatt huske satt ut av funksjon siden den ikke virket tilstrekkelig stabil. Siden ønsket alternativ representerer en kostnad på 70.000 inkl. montering, ble det besluttet å la generalforsamlingen avgjøre om borettslaget skal anskaffe en slik huske eller ei.

3.7 Varmepumpe

En andelseier kom via en advokat med krav om å montere en utvendig varmpumpe for å kjøle ned leiligheten sin med henvisning til de høye temperaturene som vi hadde sommeren i 2014. Det ble også lagt fram en legeerklæring der det kom fram at det for andelseierens helse var helt nødvendig å kjøle ned temperaturen i leiligheten ved så høye utetemperaturer.

For sin vurdering av kravet kontaktet styret firmaet som har installert ventilasjonssystemet i borettslaget, OBOS og advokat via OBOS. Ut fra uttalelser fra disse instansene la styret til grunn at den utvendige varmpumpa ville avgi sterkt sjenerende støy om natta for andre naboer og at den ville virke skjæmmende og innebære et inngrep i bygningen. Byggets ventilasjonsfirma mente ut fra sin faglige innsikt at den foreslåtte varmpumpa ikke ville kunne virke slik andelseierens leverandør påstod. Styret avsto derfor søknaden om dette tiltaket. Styret pekte på muligheten for i stedet å kjøpe et mobilt kjøleelement som kan klare kjøle ned ett rom, som et soverom.

Generelt vil styret peke på at vårt ventilasjonssystem ikke er et klimaanlegg (aircondition-anlegg) som kan kjøle ned temperaturen i varme årstider, og det er heller ikke mulig å bygge om vårt system til et slikt. Enhver utetemperatur over ordinær romtemperatur, vil det bli sendt rundt i leilighetene uten kjøling. Er utetemperaturen 32 grader, vil det også bli den temperaturen lufta til hver enkelt leilighet sendes rundt med. Ventilasjonssystemet varmer imidlertid frisk uteluft opp til en temperatur nær normal innetemperatur, hvis

utetemperaturen er lavere enn romtemperatur. De få døgnene i året det antas å være svært varmt, må derfor hver enkelt beboer løse med alt fra aksept av denne varmen, til utlufting med gjennomtrekk/åpen vinduer og eventuelt som nevnt et mobil kjøleelement i soverom.

3.8 Tildekking på balkonger

Generalforsamlingen i 2014 vedtok med overveldende flertall at byggenes opprinnelige fasade ikke skulle endres med ulike endringer og tildekkinger av balkongene. Styret har forholdt seg til dette generalforsamlingsvedtaket, og i perioden meldt fra til enkelte andelseiere som har prøvd ulike former for tildekkinger, med beskjed om at de må tas ned. Det gjelder også tildekking av glassplatene på balkongene med permanent plastduk og liknende. At glassplatene på balkongene beholder sin opprinnelige form er viktig for romfølelsen særlig i gårdsrommet vårt.

3.9 Bruk av fellesområder

Noen leiligheter har egne innganger med områder som kan gi inntrykk av at området rundt inngangen er deres private område. Men for dem gjelder det samme som for leilighetene i oppgangene: alt utenfor ens egen dør er fellesområde. Dels fordi OBOS la til rette for det, har styret likevel godtatt at det kan settes opp en enkel møblering på disse områdene, men at dette fellesområdet ikke kan brukes som en privat oppstillingsplass for personlige gjenstander.

3.10 Uønsket matlukt — mulig montering av ikke tillatt kjøkkenvifte

Styret har mottatt klage fra en andelseier på at det er kommet uønsket matlukt fra andre inn i andelseierens leilighet gjennom ventilasjonssystemet.

Styret har fått vite at slik uønsket matlukt ikke kan komme fra restaurantkjøkkenet, da restauranten har et ventilasjonsanlegg fullstendig atskilt fra vårt med utslipp ved innkjørselen til garasjene, delvis ute. Firmaet som har montert ventilasjonssystemet i borettslaget vårt, opplyser at den mest sannsynlige årsak til uønsket matlukt fra andre leiligheter kan skyldes at noen har montert en annen enn den originale kjøkkenvifta. Da kan den nye kjøkkenvifta ha en slik styrke (sugekraft) at den overstyrer det balanserte ventilasjonssystemet i byggene våre og fører sin matlukt over i andres leiligheter.

Montering av slik uoriginal kjøkkenvifte er ikke tillatt, og er i strid med vedtektene, jf punkt 4-3 (1).

3.11 Sommerfest

Styret ønsket å arrangere en sommerfest i juni, men kom for sent i gang med planleggingen, slik at festen ble utsatt til etter skolestart i august. to beboere var engasjert i festkomiteen i tillegg til 2 av styrets medlemmer. Ved påmeldingsfristen hadde kun 22 voksne og åtte barn meldt seg på. Styret besluttet at det lave deltakerantallet ikke kunne forsvare oppsatte kostnader med telt, bevertning mm og besluttet derfor å avlyse festen. Styret har et sterkt ønske om å fremme bomiljøet via sosiale tiltak og ber beboere om å komme med forslag og til gjennomføring. Vi ser for oss mer uformelle opplegg uten eller med små kostnader for borettslaget, siden de da kan gjennomføres uavhengig av deltakerantall.

3.12 Dyrehold.

Styret har godkjent to søknader om dyrehold i 2014. I 2013 ble seks søknader godkjent. Alle søknader blir i utgangspunktet automatisk godkjent. Godkjenninga er avhengig av at husdyrholderen underskriver en standard erklæring om vilkårene for tillatelsen til å ha dyr.

3.13 Pene skilt ved ringetablå og postkasser, skilt om dørsalg

Styret har vedtatt å fortsatt betale for nye navneskilt til nyinnflyttede ved ringeklokkene utvendig og på postkassene. Dette for at førsteinstrykket av borettslaget ikke skal preges av den uorden løse navnelapper gir.

Det er også utvendig satt opp skilt om at dørsalg og utdeling av reklame mm ikke er tillatt.

3.14 Renovasjon

Styret har besluttet å leie inn container 2-3 ganger i året, slik at beboere enkelt kan få kastet større gjenstander som møbler, tepper ol. Melding om når container settes ut varsles på nettsidene og på oppslagstavlene.

3.15 Overlating av bruken av leiligheten til andre (tidlige kalt framleie)

Styret legger til grunn at bomiljøet blir best når det er andelseieren som bor i sin egen leilighet, og legger derfor vekt på å sørge for at all overlating av bruk skal skje i samsvar med vedtektenes bestemmelser punkt 4-2. Det betyr at andelseieren ikke uten godkjenning fra styret kan overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen i inntil tre år, men først etter at 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. Etter tre års bruksoverlating må eieren flytte tilbake eller selge leiligheten bortsett fra i helt spesielle situasjoner nevnt i vedtektene.

3.16 Eierseksjonssameiet Gladengtunet (garasjeanleggene)

Garasjeetasjene og forretningslokalene ut mot Gladengveien eies og driftes av firma Rognerud & Strøm. Styret kontakter ofte firmaet og kommer med innspill til forbedringer som Rognerud & Strøm lytter til og tar hensyn til.

Styret er kjent med at Rognerud & Strøm arbeider med en ordning der våre gjester, utenom arbeidstid og i helgene kan få bruke ledig garasjeplass — mot betaling. Det er foreløpig uklart hvordan reglene for slik leie vil bli, og eventuelt fra hvilket tidspunkt.

Boligsameiet Glad´enga i Gladengveien 15 har for tida en parkeringsordning i kjelleren sin der andre enn beboerne for kortere eller lengre tid kan leie plass.

3.17 Uttalelse om naboer på Ensjø

Styret har igjen tatt opp de vanskelige trafikkforholdene for fotgjengere med parkeringen foran Rema1000-butikken, men det virker som om Rema1000 har utsatt det å fjerne parkeringsplassen foran butikkinngangen til andre endringer blir gjennomført, som blant annet åpningen av Hovinbekken.

Styret engasjerer seg også i Ensjøkampanjen hvor 11 boligsameier, borettslag og vel har gått sammen om å protestere på at foreslåtte byggehøyder og utnyttelsesgrad for Tyngdepunktet er i strid med alt av vedtak og prinsipplaner for Ensjøutbyggingen.

3.18 Videre utbygging av «Ensjøbyen»

Som kjent skal «Bilbyen Ensjø» bli til «Boligbyen Ensjø». Utbyggingen vil imidlertid ikke skje etter en samlet felles utbygging. Kommunen har bare vedtatt at tomteeierne ikke kan gjennomføre endringer eller nybygg av dagens bygg, som ikke er i samsvar med de konkrete planene for boligbygg som er fastsatt i den nye reguleringsplanen. Hvis tomteeierne ønsker å bruke dagens bygninger uendret, blir de altså ikke pålagt å bygge nye boliger.

På vår side av Gladengveien er det OBOS som disponerer retten til å bygge boliger. Bygget nærmest oss mot Grenseveien, er nå påbegynt. Straks det råbygget er ferdig, vil det neste bygget videre oppover bli påbegynt. Da vil hele vår side av Gladengveien mellom Ensjøveien og Bertrand Narvesen vei være ferdig bygd i de nye hvite

karakteristiske enkle bygningene med litt ulik utforming av hver. Da vil, enten i 2016 eller i 2017, Hovinbekken kunne bli lagt opp i dagen på vår side av Gladengveien. Området nord for vårt område og opp mot åsen mot Ferds bygninger, blant annet der karosseriverkstedet Bulk ligger, vil sannsynligvis ikke bli bygd om til høye boligblokker før tidligst i 2023. De gamle stålverkshallene fra 1924 som skal rives (som aldri kom i bruk som stålverkshaller), vil også bli stående lenge, etter det styret har grunn til å tro. Styret er ikke kjent med tidsplanene for motsatt side av Gladengveien for oss. De vil nok få sin nåværende form en god tid ennå.

3.19 Kurs og opplæring

Ingen av styrets medlemmer har vært på kurs i regi av OBOS i 2014. Styret har imidlertid hatt gjennomgang av ventilasjonsanlegg med Bjerke ventilasjon og gjennomgang av vann/varmesystemet med Bærum Rørleggerbedrift.

I 2013 hadde nåværende styremedlemmer opplæring av resetting av heis og evakuering. De har også hatt gjennomgang av stoppekranene for bygget. Tre av styremedlemmene kan også resette brannvarslerne i næringsdelen/boligdelen.

I utgangspunktet skal imidlertid slike oppgaver ivaretas av vaktelskap/vaktmester siden styremedlemmene sjeldent antas vil være tilgjengelige når behovet oppstår.

3.20 Godtgjøring til styret

Styret har valgt ikke å dekke utgifter til servering på styremøter, telefongodtgjørelser, porto og andre utgifter som har påløpt for styremedlemmene. I stedet har styret valgt å la slike utgifter dekkes av styrehonoraret.

Styret konstaterer at arbeidsoppgavene også for 2014 har vært relativt omfattende og tidkrevende. Vi foreslår derfor et samlet styrehonorar i samsvar med forrige periode og budsjett.

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.

Vaktmester

Ellipsen borettslag har avtale med OBOS Eiendomsdrift om vaktmestertjenester.

Parkering

Parkeringsanlegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipsen borettslag. Ca 70 % av boligene i borettslaget har rett til å leie 1 garasjeplass. Leiligheter uten rett til leie av plass vil kunne inngå leieavtale med 3 måneders oppsigelse med Rognerud & Strøm AS - dersom det finnes ledige plasser. Forespørsel sendes Kari Johannesen, mail; kari@wjordan.no tlf; 22 19 45 00.

Leiere får ikke tildelt fast plass, men parkerer på en av de tilgjengelige ledige plassene. Et diodesystem med grønt/rødt lys viser hvilke plasser som er ledig/opptatt. Kun noen få plasser er reservert for de leilighetene som fikk adgang til å kjøpe plass. Disse plassene er godt merket.

Ved leie, får beboeren en elektronisk brikke som festes på bilens vindu, gjerne ved speilet ved siden av ev. bombrikke. Brikken registrerer inn-/utkjøring og sørger for å heve porten når denne er stengt. I tillegg må beboerne ha tildelt nummerert beboerkort lett synlig i bilens frontvindu.

For beboere er det tilgang til oppganger/heis direkte fra garasjen.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikkene passer til alle inngangsdører i blokken og fellesområder med beboertilgang. Ønskes flere brikker, bestill hos styret – gjerne via skjemaet som ligger under "Kontakt oss" på borettslagets hjemmeside.

Nøkler til egen inngangsdør, postkasse og hengelås på bod kan man selv få slipt opp hos nærmeste låsesmed.

Tilgang til garasje ordnes av utleier av plassene; Rognerud & Strøm AS

Postkasseskilt/ringetablå

Skilt til postkasse og ringetablå kan bestille hos styret - gjerne via skjemaet som ligger under "Kontakt oss" på borettslagets hjemmeside. Angi ønsket navn i tillegg til oppgangsnummer og leilighetsnummer.

Postkasseskilt: Maks 5 linjer med inntil 16 tegn (bokstaver inkl. mellomrom).

Skilt for ringetablå: Maks 1 linje med inntil 31 tegn (bokstaver inkl. mellomrom).

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 440152727.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ellipsen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Oppvarming og varmtvann

Boligene varmes opp med fjernvarme og det er Gladengtunet eierseksjonssameie som har inngått avtale med Hafslund Varme AS om leveranse.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS (tidligere Inergi AS) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem Norge AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år / pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Techem Norge AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer. Beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@Inergi.no

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

680 - GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	69 114	1 570 692	80 000
Andre inntekter	3	349 923	299 792	355 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		429 927	368 906	1 925 692	430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 000	-2 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-33 155	-24 139	-35 000	-42 500
Konsulenthonorar	5	-215	0	-6 000	-2 000
Forsikringer		-379 433	-299 792	-355 000	-350 000
Energi/fyring		0	0	-1 491 000	0
Andre driftskostnader	6	-6 276	-120	-20 000	-4 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-424 079	-326 926	-1 911 000	-403 000
DRIFTSRESULTAT		5 848	41 980	14 692	27 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	4 128	1 341	0	100
Finanskostnader	8	-2 783	0	0	-3 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 345	1 341	0	-3 400
ÅRSRESULTAT		7 193	43 322	14 692	23 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 193			

680 - GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		443	0
Kundefordringer		128	0
Kortsiktige fordringer	9	13 535	47 234
Energi som avregnes	10	43 741	0
Driftskonto i OBOS-banken		654 859	863 015
SUM OMLØPSMIDLER		712 706	910 249
SUM EIENDELER		712 706	910 249
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		50 514	43 322
SUM EGENKAPITAL		50 514	43 322
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	126
Leverandørgjeld		321 985	106 889
Energi som avregnes	10	0	628 363
Annen kortsiktig gjeld	11	340 207	131 549
SUM KORTSIKTIG GJELD		662 191	866 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		712 706	910 249
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 10.02.2015,
 STYRET FOR GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE

JAN LINDBERG /s/

OVE BENGT BERG /s/

BJØRN THORKILDSEN/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANTALL ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lokaler	80 004
Akonto oppvarming	1 252 905
Akonto oppvarming, overført energi som avregnes	-1 252 905
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	80 004

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt fra eierne til forsikringspremie	309 176
Innbetalt fra eierne til naturskadepremie	40 747
SUM ANDRE INNETEKTER	349 923

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5000. Ikke mottatt faktura fra revisor pr i dag, dette er en avsetning

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-215
SUM KONSULENTHONORAR	-215

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-2 800
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 716
Porto	-327
Bank- og kortgebyr	-1 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 276

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	516
SUM FINANSINNTEKTER	4 128

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-2 783
SUM FINANSKOSTNADER	-2 783

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	13 535
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 535

NOTE: 10**ENERGI SOM AVREGNES**

Innkrevd akonto	1 252 905
Fjernvarme Hafslund	-1 274 990
Gebyr Techem	-86 844
2013, rest. Ikke avregnet næringslokalene for 2013	65 188
SUM ENERGI SOM AVREGNES	43 741

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

S 672, avregning andel fellesstrøm 2013	-292 453
Purregebyr	-63
Påløpte inntekter (forsikringspremier)	-47 691
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-340 207

4 INNKOMNE FORSLAG

A) Foliedekning av balkong

Lasse Høier foreslår følgende:

Forslag til vedtak:

Beboerne får selv velge om det skal være lov å ha folie eller ikke på de klare glass feltene! Beboerne må bruke folie fra samme leverandør, samme farge og utforming! (bestemt av styret)

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Styrets begrunnelse:

Styret viser til den omfattende behandlingen av ulike former for fasadeendringer på generalforsamlingen i 2014, der alle forslag ble avvist med overveldende flertall.

Slik balkongene er utformet i dag, er de helt i samsvar med prospektet for leilighetene slik som det framgikk tydelig av prospektets tegninger/konstruerte bilder.

Som arkitekten sa på årsmøtet i fjor, er de få gjennomsiktige flatene på midt på balkongveggene svært viktig for romfølelsen i gårdsrommet. Arkitekten har derfor bevisst valgt denne løsningen for å gi en følelse av «luft» og rom på et areal der bygningene våre står tett. Folie reduserer den klare sikten til fasadefront. Det gir et «tyngre» fasadeuttrykk og reduserer romfølelsen – **spesielt mellom blokkene** der det til dels kun er ca. 8 meter mellom balkongene.

For enkelte, kan folie på balkongfront gi dårligere lysforhold inne.

Illustrasjonen viser tydelig at med tildekking av balkongene med duk der det nå er gjennomsiktig, vil gårdsrommet føles mindre. Som arkitekten nevnte, vil det særlig være sidesynet som gir inntrykk av redusert romfølelse. Særlig vil gårdsrommet bli mindre når hjørnebalkongene dekkes til med duk på hjørnene.

Hvis skjerming tillates, bør en vurdere om den skal være obligatorisk for alle for å bevare et helhetlig fasadeuttrykk.

Forslaget vil fullstendig endre forutsetningene som lå til grunn for alles kjøp av leiligheter, og må sees på som et forslag om fasadeendring og vedtektsendring som må ha to tredelers flertall, jf vedtektenes punkt 4-3 (2): «Forandringer som berører bygningenes eksteriør».

Forslagsstillers bilde:



Slik styret mener det vil bli med tildekte glassplater. Faktisk mørkere.

B) Avklaring/muligheter for vindskjerming

Forslag om vindskjerming fra Jorun Nøttestad, leilighet 4028:

På generalforsamlingen i 2014 kom det forslag til vind- og solskjerming som ikke ble godkjent. Jeg var en av de som forsøkte å få styret til å forstå at vinden skaper problemer for flere av oss. Vi fikk en veldig varm sommer, men kan ikke regne med at det vil bli slik år etter år. Den første sommeren fikk jeg kun benyttet balkongen mot Gladengveien noen få ganger. Det var ikke mulig å lese en bok eller avisen, for det blåste hver eneste dag. Og det er på den balkongen jeg har sol. På innsiden har jeg sol kun en liten stund tidlig på ettermiddagen før den forsvinner bak naboblokka.

Jeg ønsket derfor å få satt opp glass på sidene i håp om at det kunne hjelpe, siden det ikke er mulig å få innglasset balkong. Styreleder mente at det ikke vil være til noe hjelp, at det bare vil forsterke problemet. Vel, det er mulig han har rett i det. Betyr det at problemet ikke kan løses, eller er det viljen det står på. Det virket jo som om arkitekten var veldig imot enhver forandring eller forbedring, av hensyn til blokkenes "helhetsuttrykk", som det ble sagt. I tillegg var det et problem at det er kommet krav om overrisslingsanlegg ved innglassing av balkonger.

Jeg har derfor følgende forslag til årets generalforsamling:

Styret bes utrede mulige tiltak til sol- og vindskjerming som kan godkjennes, og legge dette fram for borettslaget for vurdering. Med moderne teknologi må det da være noe som kan gjøres, slik at vi som bor i høyden og på enden av byggene kan ha glede av begge balkongene!

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Styrets begrunnelse:

Styret viser til den omfattende behandlingen av ulike former for fasadeendringer på generalforsamlingen i 2014, der alle forslag ble avvist med overveldende flertall

Styret er åpen for at det seinere kan bli aktuelt å behandle et forslag som dette. Men både på grunn av behandlingen på fjorårets generalforsamling, og i påvente av mulige endringer av vindforhold på grunn av de to nye naboblokkene som er under bygging ved siden av oss i Gladengveien 8 og 10, mener styret at vurdering av slike tiltak kan utstå inntil videre.

C) Anskaffelse av huske på lekeplass

Saksframstilling med forslag:

Styrets oppsetting av huske ved siden av leikeplassen var ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrifter. Det må derfor settes opp en huske med en annen forankring. Dette vil etter innhentet pristilbud komme på rundt regnet 70 000 kroner inkl merverdiavgift.

Styret mener dette er en så betydelig utgift at det ønsker at generalforsamlingen skal gi sin eventuelle tilslutning til at det skal bevilges et slikt minimumsbeløp til huske.

D) Porttelefon/video

Installering av kamera i ringetablå for å se hvem som ringer på

Styret har på oppfordring fra en beboer innhentet pristilbud på å gjøre om vårt ringetablå slik at vi kan se hvem det er som ringer på hos oss. Opplegget vil kunne passes inn i dagens ringetablå, og er tenkt slik at alle skal være med på å dele utgiftene for å være med på oppgraderinga. Den vil koste borettslaget kr 165 888 inkl mva etter et pristilbud fra november 2014. I tillegg må hver enkelt som måtte ønske å ha denne muligheten for å kunne se hvem som ringer på hos en, måtte betale opp mot kr 4 375 inkl mva for å få montert et kamera inne i sin egen leilighet.

Styret tenker seg at utgiftene til fellesinvesteringa, nær 170 000 kroner, tas fra borettslagets kontantbeholdning. Kameraet i egen leilighet, rundt 4 000 kroner, må betales av de som ønsker en slik mulighet. De som ikke ber om eget kamera med en gang, vil måtte regne med at kostnaden vil bli dyrere om slikt kamera ønskes installert senere.

Styrets standpunkt

Styret har valgt å ikke ha noen innstilling til dette forslaget, men vil overlate til generalforsamlingen å bestemme om borettslaget skal bruke midler på å legge til rette for en slik kameraløsning i borettslaget.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ove Bengt Berg Gladengveien 6E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lasse Høier Gladengveien 4H
Jan Lindberg Gladengveien 6B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Grete Klæboe Gladengveien 4H

Amir Riazifard Gladengveien 6F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Britt Boberg Gladengveien 4H

2. Svein Amdal Gladengveien 4H

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ove Bengt Berg Gladengveien 6E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

-

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Pål Nilsen Gladengveien 4M

Jonas Widman Gladengveien 4L

-

I valgkomiteen for Ellipsen Borettslag

Jon Christian Bergby
Pål Erling Nilsen
Jonas Widman

