

Til andelseierne i Ellipsen borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 14.april 2016 kl. 19.00 i OBOS sine lokaler,
Hammersborg Torg 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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 03.03.2016
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Grete Klæboe /s/

Jan Lindberg /s/

Amir Riazifard /s/

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Grete Klæboe	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Jan Lindberg	Agronomveien 31
Styremedlem	Amir Riazifard	Gladengveien 6 F
Varamedlem	Svein Amdal	Stålverkskroken 15
Varamedlem	Britt Boberg	Gladengveien 4 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E

Valgkomiteen

Britt Boberg	Gladengveien 4 H
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 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.

Ellipsen 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 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 8 559 523, hvorav kr 4 835 115 i kapitalkostnader og 3 722 328 i innkrevde felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 3 482 123,-.

Kostnader sameie

Umålt fjernvarme som er belastet borettslaget er inntektsført i sameie i 2015. Dette fører til et overskudd i sameie. Borettslagets andel av dette overskuddet føres mot kontoen for kostnader sameie og fører til at denne posten er positiv med kr 229 458. Dette fører til at de totale driftskostnadene til borettslaget blir redusert med kr 229 458.

Resultat

Årets resultat på kr 8 081 393 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Årets resultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 266 092.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 7 815 301 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 2 297 260 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 850 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Styret har budsjettert med lavere energikostnader for 2016.

Siden fjernvarme i sin helhet belastes beboerne fremover, og kun føres i balansen som forutsatt, omfatter posten kun strømavgifter for 2016, hvor det er budsjettert med noe lavere forbruk enn reelt forbruk for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 17.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, 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 2,15 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2016 er budsjettert med kr 148 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 8 % fra 01.03.2016.

De økte felleskostnadene i 2016 vil ifølge budsjettet gi et positivt driftsresultat.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiet Gladengtunet Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2015 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, 03.03.2016
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Grete Klæboe /s/

Jan Lindberg /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 8 081 393. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 regnskapsestimatene 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 2015, 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, 11. mars 2016

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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 310 846	1 747 582	2 310 846	2 280 072
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 081 393	9 768 471	408 425	244 100
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-7 815 301	-9 201 069	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-279 678	-4 138	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-13 586	563 264	408 425	244 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 297 260	2 310 846	2 719 271	2 541 360
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 521 614	2 441 958		
Kortsiktig gjeld		-224 354	-131 112		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 297 260	2 310 846		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 835 115	6 567 493	6 306 900	4 555 212
Innkrevde felleskostnader	2	3 722 328	3 566 232	3 673 100	3 931 788
Andre inntekter	3	2 080	32 047	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 559 523	10 165 772	9 980 000	8 487 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 674	-24 675	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-174 999	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-6 906	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-143 910	-119 924	-155 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-9 826	-36 828	-37 000	-13 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-550 834	-234 272	-385 000	-850 000
Forsikringer		-263 349	-246 353	-300 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-977 356	-826 371	-976 000	-995 000
Kostnader sameie		229 458	-42 655	-46 000	-46 000
Energi/fyring	10	-599 570	-393 777	-185 000	-200 000
Kabel-/TV-anlegg		-482 120	-475 480	-480 000	-492 000
Andre driftskostnader	11	-446 666	-463 759	-504 500	-422 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 482 123	-3 076 398	-3 308 575	-3 686 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 077 400	7 089 374	6 671 425	4 800 100
Innbetalt andel fellesgjeld		7 815 301	9 201 069	0	0
DRIFTSRESULTAT		12 892 701	16 290 443	6 671 425	4 800 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 807	45 521	45 000	0
Finanskostnader	13	-4 835 115	-6 567 493	-6 308 000	-4 556 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 811 308	-6 521 972	-6 263 000	-4 556 000
ÅRSRESULTAT		8 081 393	9 768 471	408 425	244 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		8 081 393	9 768 471		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	308 735	29 057
SUM ANLEGGSMIDLER		426 983 735	426 704 057
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		424	0
Kortsiktige fordringer	15	84 283	385 122
Energiavregning	19	524 266	0
Driftskonto OBOS-banken		754 792	971 078
Sparekonto OBOS-banken		1 157 848	1 085 758
SUM OMLØPSMIDLER		2 521 614	2 441 958
SUM EIENDELER		429 505 349	429 146 015
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Opptjent egenkapital	16	116 727 865	108 646 472
SUM EGENKAPITAL		117 487 865	109 406 472
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	183 790 630	191 605 931
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		311 793 130	319 608 431

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		202 702	96 623
Påløpte renter		21 652	33 072
Annen kortsiktig gjeld		0	1 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 354	131 112

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**429 505 349 429 146 015**

Pantstillelse	20	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	21	65 948	498 670

Oslo, 03.03.2016,
 STYRET I ELLIPSEN BORETTSLAG

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Grete Klæboe /s/

Jan Lindberg /s/

Amir Riazifard /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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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	3 722 328
Reg.kapitalkostnader (IN)	-165 754
Kapitalkostnader (IN)	5 000 869
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-4 835 115
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 722 328

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Brensel	1 080
Skilt	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 080

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

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 2014/2015, og er på kr 175 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 160, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 688
OBOS	-3 967
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 172
SUM KONSULENTHONORAR	-9 826

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-195 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 971
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 618
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-86 319
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-550 834

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-610 857
Renovasjonsavgift	-366 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-977 356

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-209 570
Fjernvarme	-390 000
SUM ENERGI / FYRING	-599 570

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 844
Container	-23 554
Driftsmateriell	-637
Lyspærer og sikringer	-9 003
Vaktmestertjenester	-126 541
Vakthold	-16 230
Renhold ved firmaer	-186 029
Snørydding/gressklipping	-42 573
Andre fremmede tjenester	-5 831
Kopieringsmaterieill	-5 512
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 251
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 160
Andre kontorkostnader	-1 002
Porto	-11 463
Bank- og kortgebyr	-1 394
Velferdskostnader	-2 643
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-446 666

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 352
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 090
Andre renteinntekter	365
SUM FINANSINNTEKTER	23 807

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter	-4 834 515
OBOS-banken gebyr	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-4 835 115

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	17 188
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	67 095
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	84 283

NOTE:16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 845 995
Egenkapital fra IN tidligere	107 066 569
Egenkapital fra IN 2015	7 815 301
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	116 727 865

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: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,15%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2013	-298 672 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	107 066 569
Nedbetalt i år, IN	7 815 301

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-183 790 630****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. Estimateret 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 er 28/03-2023
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023		
4001		50
3022		300
5003		400
4005		450
1007, 5021		1 000
2008		1 250
4003		1 400
4013		1 600
5015		1 900
3032, 6022		2 000
3011, 6003		2 050
1026, 2015, 2024		2 200
1006, 2027, 5013		2 500
2002		2 550
1013, 1027, 3002, 4027		2 600

1033, 2012	2 650
2013, 2032, 4002	2 700
2026, 2033, 3013, 4031, 5002	2 800
3033, 3034	2 850
3026	2 900
2034, 3015, 4014	2 950
4026	3 000
3035, 4007, 4033	3 050
1012	3 100
1032, 3004, 3007, 4015	3 150
2022, 2025, 4035, 5014	3 200
1009, 4004, 5033, 5034	3 250
1008, 1021, 1022, 4025	3 350
5004, 5007, 5022, 5025	3 400
1004	3 450
1003, 1005, 1024, 1025, 5035	3 500
3021, 3031	3 550
3036	3 600
2001, 4011, 4016	3 700
3001	3 750
5001	3 900
1035, 4023, 5011, 6012	3 950
3005, 5016	4 000
4012, 5006	4 050
5036	4 100
4008, 4032	4 150
6032	4 300
2011	4 350
5012	4 400
2006	4 550
2023, 3023, 4006	4 600
3006	4 700
2005, 2028, 3008, 4024	4 800
5023	4 850
3028, 6031	4 950
5028	5 050
6002	5 400
6004	6 250
6013	6 850
6033	7 050

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013

-128 002 500

SUM BORETTSINNSKUDD**-128 002 500**

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-689 736
SUM INNETEKTER	-689 736

KOSTNADER

Fjernvarme	751 498
SUM KOSTNADER	751 498

Uoppgjorte avregninger	462 504
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	524 266
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	183 790 630
Beregnete IN forpliktelser	114 881 870
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**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 65 948.

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.

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

Amir Riazifard Gladengveien 6 F

Siw-Monica Bekken Gladengveien 4 H

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

-

Styreleder som ikke er på valg:

Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lasse Høier Gladengveien 4 H

Jan Lindberg Agronomveien 31 (trekker seg)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jonas Widman Gladengveien 4 L

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lasse Høier Gladengveien 4 H

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Pål Erling Nilsen Gladengveien 4 M

Britt Boberg Gladengveien 4 H

I valgkomiteen for Ellipsen Borettslag

Britt Boberg
Pål Erling Nilsen
Jonas Widman

Orientering om borettslagets drift

3. Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter i 2015 og behandlet 185 saker. Mellom styremøtene har styrets medlemmer konferert om løpende oppgaver, forberedt behandling av sakene og fulgt opp vedtak.

Året har vært preget av flere uventede, komplekse og tidkrevende problemer som lekkasje i kjeller, eierseksjonssameiets mottak av et krav på 390.000 for umålt fjernvarme og punktering av fjernvarmerør i næringsdelen som ga behov for sjekk av varmeanlegget i 22 boliger.

I tillegg har styret investert mye tid i saker som gjelder nærmiljøet, både innen trafiksikkerhet, støy fra nærliggende virksomheter og tiltak som tar sikte på å få politikerne til å utvikle Ensjøbyen i samsvar med vedtatte planer og vedtak.

Orientering om alt av styrets arbeid har hele tida vært lagt ut på vår hjemmeside www.ellipsen.no fortløpende.

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 opptre hensynsfullt overfor hverandre og der Ellipsen borettslag kan framstå som et attraktivt borettslag for andre.

Vi har hatt en del oppfølging av husordensregler om bruk av fellesområder, støyende festing og hensetting av søppel, men styret mener likevel at vi har et generelt bra nivå med få alvorlige problemer.

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 laget informasjonsskriv som er utdelt i postkassene til beboerne. Kommunikasjon med beboerne skjer via nettsiden og e-post direkte til styrets medlemmer.

3.3 Problemer fellesanlegg/felles forhold

3.3.1 Lekkasje

Ved månedsskiftet april/mai begynte det å renne vann fra taket og ned i noen kjellerboder i kjelleren. Til dels mye. Fortsatt den dag i dag renner det vann i kjelleren fra taket, uten at vi vet hva det er som lekker. AF, entreprenøren som har bygd blokkene våre, har tatt ansvar for lekkasjen.

Først mente AF at borettslaget hadde unnlatt å tømme noen sluk for sand, men AF innser nå at årsaken er en helt annen. Hvilken er dessverre ennå ikke klart.

AF har tatt vannprøver av vannet som lekker, tatt fargeprøver av vann i basseng og tilkalt mange eksperter, men foreløpig er årsaken like uklar. Styret har ikke kunnet gjøre annet enn å passe på at det arbeides både med å forebygge mest mulig av vannskader i kjelleren, og forvise seg om at AF gjør det som er mulig for å finne årsaken og stoppe lekkasjene. Den ansvarlige for bygginga, byggherren, OBOS Prosjekt, er også med i arbeidet med å finne årsaken.

3.3.2 Punktering fjernvarmerør

Ved montering av taklamper i et av næringslokalene, ble det boret for langt slik at et fjernvarmerør ble punktert. Det ga direkte følgeskader for overliggende bolig og problemer med fordelingsanlegget for radiatorene i mange boliger. Alle skader ble dekket på næringsdelens forsikring, men det tok dessverre tid å avdekke alle skadene og få utbedret dem.

3.3.3 Umålt varme

Obos besluttet i 2014 at fjernvarme kun skulle balanseføres og ikke tas med i resultatregnskapet. Dette fordi kostnader ville bli fakturert ut på hver enkelt bruker etter forbruk, slik at kun likviditeten ville bli påvirket og ikke resultatet. På konkret forespørsel fra oss om vi måtte budsjettere noe på felleskostnader, fikk vi både muntlig og skriftlig beskjed om at det ikke var nødvendig fordi alt ble fakturert ut på brukerne. Vi ble derfor forferdet da vi ble konfrontert med en faktura på 390 000 for umålt varme da avregningen av 2014 var ferdig, et beløp borettslaget måtte dekke opp. I etterkant har vi iverksatt en rekke undersøkelser av anlegget for å finne årsaken til det høye umålte – dvs. uadresserte – forbruket.

Vi fant ut at

- informasjonen fra Obos var ikke korrekt. De som måler forbruket, firma Techem, hevdet at det ikke er uvanlig at slike anlegg vil alltid ha et umålt forbruk som kan være på ca. 30 % av totalforbruket.
- ca. 67 000 gjaldt boligventilasjon som skulle ha vært fakturert ut på boligene i samsvar med boligareal.
- det ikke er noen teknisk feil ved anlegget vårt og tekniske eksperter angir at umålt forbruk ofte ligger høyere i oppstartsårene før anlegget har «gått seg til». Nå vurderes installasjon av flere målere og ev. tilleggsisolering påkostet av Obos for å få ned umålt forbruk og for å få mest mulig forbruk fakturert ut på de aktuelle brukerne.

Det finnes ikke klare retningslinjer for hvordan umålt varme skal fordeles mellom borettslag, næring og garasjeanlegg. Hele kostnaden ligger derfor inntil videre på oss. Styret har bedt Obos hjelpe oss med en avklaring og de har på sin side involvert firma Techem som står for måleravlesninger og avregninger. De ønsker å bruke data for 2015 som referanse for sin anbefaling, noe som forsinker de nødvendige avklaringene ytterligere.

Først når det er enighet om kostnadsfordelingen, vil vi få viderefakturert en andel av kostnaden for 2014 på næring og garasjeanlegg. For 2015 og etterfølgende år vil borettslagets andel av umålt varme samt boligventilasjon fordeles ut på boligene i samsvar med boligens areal. Derved vil fjernvarmekostnaden bli mer i samsvar med det som ble angitt ved innflytting.

3.3.4 Kvistgjennomslag innvendige dørkarmen

Det har vist seg at dørkarmene inne i alle leilighetene har fått kvistgjennomslag. Høyst sannsynlig på grunn av for dårlig forarbeid, det vil si manglende bruk av kvistlakk. Styret har sendt en generell reklamasjon på vegne av alle leilighetene. Både AF og OBOS mener at styret ikke kan klage på vegne av beboerne for denne gjennomgående feilen, men at hver enkelt beboer må klage for seg. Styret er uenig i dette. Arbeidet med utbedring er foreløpig ikke kommet i gang.

3.3.5 Oppfølging gjenstående mangler vedr. bygg

Vi har slitt litt med å få slutført de siste punktene etter befaringene. Nå gjenstår imidlertid kun noen mindre punkter for styring av lys og varme for trappen etter at vi fikk dette skilt ut fra styresentralen for næring, merking av en nødutgang i garasjen og eliminering av en falsk feilmelding i en teknisk rom.

3.4 Avtaler om løpende vedlikehold

Borettslaget overtok bygningsmassen uten at det var inngått nødvendige serviceavtaler. Å inngå slike ble både arbeidskrevende og førte til utgifter ut over det OBOS hadde lagt opp for oss.

Nye serviceavtaler er inngått for

- fjernvarme og øvrig VVS (ekstra arbeidskrevende å få til).
- dører med dørpumper/nøkkellåser
- røykluker
- avfallsbeholdere

Gjennomgang av eksisterende avtaler ga som resultat at gjeldende vaktmesteravtale ble sagt opp og overført til firma Gårdpass.

Vaktmesteravtale er utvidet med vedlikehold av grøntarealer ved gartner (beskjæring, lusing, barking)

3.5 Investeringer

- Godkjent huske med forskriftsmessig montering er satt opp i samsvar med vedtak fra siste generalforsamling.
- Skilting med kart over borettslaget er gjennomført i samsvar med ønsker fra siste generalforsamling
- Vegger og dør med nøkkelbrikke er satt opp for bedre skjerming/sikring av sykkelparkering og enklere tilgang til strømmålerne som er plassert der
- Flislegging av gulv i heisslusene i kjeller for 6B og 6E som for øvrige heissluser. Det ser penere ut og letter vedlikeholdet.

3.6 Helse, miljø og sikkerhet

Det er gjennomført lovpålagt HMS-runde. Det var en kommentar i forbindelse med husken, men de har vi rettet oss etter.

Pålagt sikkerhetskontroll for heiser og brannvarsling/sprinkleranlegg/brannluker er gjennomført.

Det har vært innbrudd i garasje hvor sykler har vært spesielt utsatt. Det er bedret ved å skille sykkelparkering fra garasjen med vegger og dør med nøkkelbrikke.

En beboer fikk lekkasje i vegg som ble utbedret via borettslagets forsikringsselskap.

Når det gjelder ytterdørene, vil de mot Gladengveien låse seg ved strømbrydd slik at man ikke kommer inn. Mot tunet og fra garasjen vil imidlertid dørene åpnes, slik at man kommer fritt både inn og ut.

3.7 Overlating av bruk av boligen

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 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 år må eieren flytte tilbake eller selge leiligheten annet enn i helt spesielle situasjoner angitt i vedtektene.

3.8 Sosiale aktiviteter

Ingen sosiale aktiviteter er avholdt i 2015. Forsøk med å engasjere beboere i vedlikehold av blomsterkasser er avvirket pga. manglende oppslutning.

3.9 Dyrehold.

Ingen nye søknader er mottatt/behandlet.

3.10 Skilt

Gratisordning for postkasseskilt og skilt for ringetablå er avvirket. Beboere pålegges å skaffe godkjente skilt som faktureres via Obos.

Etter innspill fra fjorårets generalforsamling har vi satt opp følgende skilt:

- Oversikt over byggene med plassering av innganger
- Etasjeskilt i oppgangene
- Skilt om å ha hund i bånd og bruke pose
- Skilt om renovasjon

3.11 Renovasjon

Vi har hatt containere to ganger – en gang med eget bur for elektrisk materiell. Erfaring viser en container per gang er tilstrekkelig. Rengjøring av de faste avfallsbrønnene er gjennomført i samsvar med ny serviceavtale. Skilt for å unngå hensetting av søppel er satt opp ved avfallsbrønnene.

Dessverre skjer det at noen setter søppel ved avfallsbrønnene som ikke skal settes der. Noen ganger kan vi se navnet på de som har satt avfallet der. Ekstraregningen som borettslaget da får, er i slike tilfeller sendt direkte til de som ulovlig har satt avfall der. Disse har samtidig fått en skriftlig advarsel, fordi det er et klart brudd på husordensreglene § 6 der det står: «Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. ... Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.» Å sette avfall utenfor avfallsbrønnene regnes som mislighold av andelseierens plikter etter vedtektene, og mislighold kan føre til pålegg om salg av leiligheten hvis skriftlige advarsler ikke respekteres.

3.12 Gladengtunet Eierseksjonssameie

Borettslaget eier boligene med gårdsrommet, mens det er en annen eier som eier garasjeetasjene og næringslokalene ut mot Gladengveien i ellipsebuen. For å ivareta felles oppgaver og et godt samarbeid, er det opprettet et sameie, Gladengtunet Eierseksjonssameie. I 2015 ble garasjene/næringsdelen solgt til firma Ragde, Gladengveien 3 b.

Styret har vært i møte med Ragde hvor vi gjennomgikk beboernes rettigheter ved garasjeleie, samt samarbeidsområder som parkering ved Rema.

3.13 Arbeid for nærmiljøet på Ensjø og om manglende gjennomføring av «Ensjø – fra bilby til boligby»

3.13.1 Parkering ved Rema 1000

- Brev til bymiljøetaten vedr. trafikkfarlige forhold med ulovlig utkjøring i kryss og hindret framkomst på grunn av parkering på begge sider av veien. Klage registrert, men ingen reaksjon fra kommunen.
- Klage over manglende reaksjon til Byråd Melby etter trafikkulykke med personskaade.
- Anmeldt feil skilting som tillot parkering på begge sider av veien til bymiljøetaten.
- I samarbeid med Ragde, vedtok Ragde å hindre ulovlig utkjøring i kryss ved å sette opp betongsperrer.

Bymiljøetaten gjorde senere om vedtak om gateparkering slik at det nå er parkering forbudt foran Rema 1000. Et privat initiativ med oppsett av falske skilt ble fort avverget. Når butikkutvidelse hos Rema er ferdigstilt i mars, har Ragde bestemt at parkeringen foran butikken blir avvirket. Kjørende kunder må bruke underetasjen (gratis).

3.13.2 Ensjøveien 12d/Gladengveien 8

Dette er en del av Ensjøs «indrefilet», og som i reguleringsplanen fra 2007 er regulert til boliger. Tomteeieren, Kolberg gruppen, vil imidlertid ikke bygge de regulerte boligene, og vil heller ha bilvirksomhet her. I tillegg utvider de virksomheten etter styrets mening, åpenbart i strid med reguleringsplanens forutsetninger. Derfor har styret sett det som en viktig oppgave å prøve å forhindre alt som kan utsette fullføring av reguleringsplanen med boligbygging. Slik boligbygging er nødvendig for å legge til rette for butikker og liknende tilpasset vårt bomiljø, ikke et bilsentrum for en storby. Styret har derfor for dette formålet arbeidet med følgende:

- Politianmeldelse vedr støy om natt og brudd på loven om helligdagsfred. Kun registrert, ikke resultert i tiltak
- Anmeldelse av ulovlig bruksendring stålverkshaller. Avvist av Plan og bygningsetaten
- Møte med Avis for å gjennomføre tiltak for å redusere støy. Avis ønsket å være imøtekommende, og har gjort tiltak for å redusere ulempene ved nattarbeid.
- Styret mener imidlertid at Avis sitt nattarbeid her er i strid med forutsetningene. Styret har anmeldt nattstøyen til bydelsoverlegen, som har fullmakt til å stanse slikt støyende nattarbeid. Det vi vet er at bydelsoverlegen har bedt plan- og bygningsetaten om en forklaring på hvorfor de har gitt tillatelse til slikt nattarbeid. Bygningsetaten har ennå ikke svart bydelsoverlegen, tross vår og bydelsoverlegens purring.
- Klage på avvisning av anmeldelse på ulovlig bruksendring. Det er bygd nytt lakkeringsverksted uten byggetillatelse. Avventer tilbakemelding.

3.13.3 Røhne og Selmer

Røhne og Selmer driver Ford-butikken i Gladengveien 3. De ønsket et nytt bygg presentert som vedlikehold og med en utforming styret mener åpenbart er i strid med reguleringsplanen og som vil ødelegge den planlagte ellipseplassen. Plan- og bygningsetaten avviste vår klage etter kommunevalget som ga en annen politisk sammensetning. Sammen med tre andre boligselskaper på Ensjø har vi krevd (i 2016) at det nye byrådet trekker tilbake denne tillatelsen.

3.13.4 Tyngdepunktet

- Brev til medlemmene i byutviklingskomiteen sammen med 7 andre sameier/borettslag/velforeninger hvor vi argumenterte for å overholde byggehøyder og utnyttelsesgrad fastlagt i planprogrammet
- Deltakelse på ballongstunt ved T-banen da byutviklingskomiteen var på befaring
- Deputasjon hos byutviklingskomiteen med hovedvekt på byggehøyde K1 siden 2 andre borettslag ivaretok boligbyggene ved S1
- Klage på vedtatt reguleringsplan overfor fylkesmannen

3.13.5 Verkshagen og Stålverkskroken

- Ingen innsigelser på nabovarsel for byggetrinn 1 vedr. mindre fasadeendringer
- Innsigelse på økt byggehøyde for byggetrinn 2 med argumentasjon for 6 etg. Innsigelse tilsidesatt slik at trinn 2 blir på 7 etg.
- Ingen innsigelse nabovarsel vedr eiendomsoverføringer slik at hvert sameie eier egen grunn

3.13.6 Ferdigstilling vestsiden av Gladengveien

- Kun innsigelse på planlagt midlertidig dispensasjon for innkjøring fra Gladengveien til Stålverkshallene siden eiendommene nås via innkjøringene fra Ensjøveien 12d. I tillegg har vi bedt om oppmerking av sykkelfeltene og skilting med all stans forbudt for å sikre at framtidige billeveranser skjer på virksomhetenes tomter og ikke i Gladengveien.

3.13.7 Annen ekstern politisk virksomhet

Styreleder har lyktes med å få inn tre avisartikler om manglende utvikling av boligbyen Ensjø.

3.14 Rentesats på felleslån satt ned, husleien økt

I 2015 har vi hatt 4 nedganger på renten på felleslån

- 24.2.2015 fra 3,15 % til **2,65 %**
- 20.5.2015 fra 2,65 % til **2,45 %**
- 10.8.2015 fra 2,45 % til **2,40 %**
- 6.11.2015 fra 2,4 % til **2,15 %**

I 2015 har vi økt husleien i 2 omganger

- 1.1.2015 med 3 %
- 1.9.2015 med 4 %

Husleieøkningen per 1.1.2015 var første husleieøkning etter innflyttingen feb/mars 2013. I det opprinnelige budsjettgrunnlaget, manglet vesentlige serviceavtaler som den for vann/varme, for dørsystemene og for nødvendig gartnerbistand. I tillegg var det ikke tatt hensyn til framtidige løpende vedlikeholdsoppgaver som beising av utvendig treverk, fasadevask, oppussing av oppganger ol. Styret har derfor besluttet å øke husleien per 1.3.2016 med 8 % for å komme opp på riktig nivå kontra forventede årlige kostnader.

3.15 Kurs og opplæring

Et styremedlem gjennomførte Obos-kurs i bruk av styrerommet.net — en dataløsning for borettslagsstyrer.

Styret hadde gjennomgang av vann/varme med Bærum Rør 9.1.2015

3.16 Godtgjøring til styret

Anbefalt uendret. I realiteten betyr det en reallønnsnedgang til tross for at årets saker faktisk har vært tyngre og mer arbeidskrevende enn tidligere år.

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 hadde i 2015 avtale med OBOS Eiendomsdrift om vaktmestertjenester. Fra 01.01.2016 gikk borettslaget over til å bruke Gårdpass.

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 Ragde Eiendom AS - dersom det finnes ledige plasser. Forespørsel sendes Celine S. Skarderud hos Park Nordic på tlf 21 42 20 00, e-post celine@parknordic.no.

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; Ragde Eiendom AS. Henvendelser angående dette sendes Celine S. Skarderud hos Park Nordic på tlf 21 42 20 00, e-post celine@parknordic.no.

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, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes vil andelseier belastes egenandelen. 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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. Energiforbrukene 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 á 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.

680 - GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	80 004	80 000	80 000
Andre inntekter	3	658 382	349 923	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		738 386	429 927	430 000	430 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-5 125	-5 000	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-34 480	-33 155	-42 500	-36 000
Konsulenthonorar		0	-215	-2 000	0
Forsikringer		-210 904	-379 433	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	5	-2 297	-6 276	-4 500	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-252 806	-424 079	-403 000	-395 000
DRIFTSRESULTAT		485 580	5 848	27 000	35 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	634	4 128	100	0
Finanskostnader		0	-2 783	-3 500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		634	1 345	-3 400	0
ÅRSRESULTAT		486 214	7 193	23 600	35 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		486 214	7 193		

680 - GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE**BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 950	443
Kundefordringer		0	128
Kortsiktige fordringer	7	81 687	13 535
Energiavregning	8	254 404	43 741
Driftskonto OBOS-banken		311 337	654 859
SUM OMLØPSMIDLER		651 378	712 706
SUM EIENDELER		651 378	712 706
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		536 728	50 514
SUM EGENKAPITAL		536 728	50 514
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 589	0
Leverandørgjeld		97 998	321 985
Annen kortsiktig gjeld	9	63	340 207
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 650	662 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		651 378	712 706
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2016,
 STYRET I GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE

Ove Bengt Berg /s/

Jan Lindberg /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

ANTALL ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lokaler	80 004
Akonto oppvarming	848 287
Akonto oppvarming, overført energi som avregnes	-848 287
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	80 004

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalt fra eierne, umålt fjernvarme 2014	390 000
Innbetalt fra eierne til forsikringspremie	268 382
SUM ANDRE INNETEKTER	658 382

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-293
Bank- og kortgebyr	-2 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 297

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	933
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-299
SUM FINANSINNTEKTER	634

NOTE: 7**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Codan Forsikring, jan-mars 2016 (blir kostnadsført i 2016)	81 687
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	81 687

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 8**ENERGIAVREGNING**

Innkrevd akonto	848 287
Fjernvarme Hafslund	-907 903
Gebyr Techem	-92 677
Rest 2013 beboere, og dobbel avsetning til strøm 2014	-102 110
SUM ENERGIAVREGNING	254 404

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-63
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-63