

Til andelseierne i Ellipsen borettslag

Velkommen til generalforsamling tirsdag 4. april 2017 kl. 18.00 i Kampen bydelshus, Bøgata 21, Store sal.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 4. april 2017 kl. 18.00 i Kampen bydelshus, Bøgata 21, Store sal.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Om kjøp av faste garasjeplasser
 - B) Bruk av fellesområdet,
 - C) Om oppmerkede plasser for varelevering
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.02.2017
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/

Siw Monica Bekken /s/

Lasse Høier /s/

Linda Hauge /s/

Amir Riazifard /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Siw Monica Bekken	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Linda Hauge	Gladengveien 6 B
Styremedlem	Amir Riazifard	Gladengveien 6 F
Varamedlem	Elisabeth Gundersen	Gladengveien 6 B
Varamedlem	Jonas Widman	Gladengveien 4 L

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ove Bengt Berg		Gladengveien 6 E
Varadelegert		
Lasse Høier		Gladengveien 4 H

Valgkomiteen

Henrik Bardum	Gladengveien 6 E
Britt Boberg	Gladengveien 4 H
Pål Erling Nilsen	Gladengveien 4 M

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

2. 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.

3. Styrets arbeid

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.

Styret har prioritert å ivareta borettslagets økonomi og vedlikeholde bygningene. Styret lagt vekt på å utvikle 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.

Styret har hatt 11 styremøter i perioden og behandlet 113 saker. Mellom styremøtene har styrets medlemmer tillegg konferert, nesten daglig, om løpende oppgaver, forberedt behandling av sakene og fulgt opp vedtak.

Styret har valgt Lasse Høier til nestleder. Styremøtene har vært holdt hjemme hos styreleder. Varamedlemmene har ikke vært innkalt til styremøtene, men har fått tilsendt alle protokoller fra styremøtene.

Styret har hatt nytte av å konferere med vår forretningsfører OBOS og den forvaltningssekretæren vi har fått oppnevnt.

Tidligere styremedlem Grete Klæboe har vært nyttig å konferere når det gjelder regulerings spørsmål, og hun har hatt ansvar for å utvikle og vedlikeholde den nye nettsida vår.

3.1 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.

Styret har gått over til å drifte sin egen internettside da vi ikke var fornøyd med endringene i OBOS' standard hjemmeside mye reklame. Også vår hjemmeside tilpasser seg nå formatene som er på smarttelefoner og nettbrett. Andelseierne har nå mulighet til abonnere på automatisk melding hver gang det kommer nye opplysninger på hjemmesida.

Styret ble tilbudt arbeidet med ny nettside til rundt 40 000 kroner, men tidligere styremedlem Grete Klæboe gjorde arbeidet frivillig til en programkostnad til under tusen kroner.

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

3.2 Skader

I mai 2016 ble årsaken til lekkasjen funnet. Det var lekkasje i et sprinklerrør, rør som fører vann til sprinkleranlegget i våre bygg. Lekkasjen var i hjørnet av apotekets lokale og ned mot kjelleren, der vannet samlet seg i et hulrom og lakk derfra ned i våre boder. Det tok likevel lang tid å rette opp skadene som lekkasjen hadde påført bygget.

Reparasjonene har foreløpig kommet på én million kroner. Det er de ulike underentreprenører som nå forhandler om hvem som skal dekke utgiftene, men det er klart at verken Ellipsen borettslag eller Gladengtunet Eierseksjonssameie skal betale noe for denne lekkasjen.

Én andelseier har fått et sjeldent skadedyr i leiligheten; skjeggkre. Første forsøk på behandling på har mislyktes, men skadedyrfirmaet arbeider nå videre på grunnlag av nye opplysninger om vår bygningskonstruksjon. Styret har etter dette tilfellet utvidet felles forsikring med skadedyrbekjemping da slike skadedyr kan spre seg mellom leilighetene. Én innboforsikring har med skadedyrbekjemping som standard forsikring.

3.3 Avtaler om løpende vedlikehold

Firma Gårdpass er det vaktmesterfirmaet vi bruker, inkludert vedlikehold av grøntarealer ved gartner (beskjæring, lusing, barking). Gårdpass minus maskinparken gikk fra 1. januar 2017 inn i OBOS Eiendomsdrift.

Det er et annet firma som står for snøbrøyting og strøing. Ellers har styret beholdt sørvisavtalene med elektriker-, rørlegger- og nøkkelfirmaene.

3.4 Investeringer

Alt treverk i første etasje ble beiset på nytt i original farge. Fasadevask ble utsatt til 2017 fordi styret syntes arbeidet ville begynne for seint i forhold til at mange andelseiere hadde tatt i bruk balkongene for sommeren med møbler osv. Fasadevasken vil bli gjennomført våren 2017, i uke 13, fra 27. mars til 31. mars.

Det er innkjøpt sittebenker på steinene rundt lekeplassen, og utvidet med noen flere i 2017.

3.5 Overlating av boligen til andre (tidligere kalt «framleie»)

Styret mener at bomiljøet blir best når det er andelseieren som bor i leiligheten sin, og det er også i samsvar med borettslagstanken om å skaffe andelseierne en bolig å bo i. Styret legger derfor vekt på å sørge for at all overlating av bruk skal skje i samsvar med bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-2.

Det betyr at andelseieren må ha godkjenning fra styret for å kunne 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.

Pr dags dato er seks leiligheter av våre 152 fått godkjent bruksoverlating. Styret godkjenner alle søknader om bruksoverlating som er i samsvar med vedtektene.

En andelseier begynte utleie av leiligheten sin gjennom datasystemet Airbnb. Styret ble varslet av naboer som ble sjenert til alle døgnets tider av leietakerne som ikke forstod komfyren mm og ellers lot dør til oppgang og leilighet ofte stå åpen. Styret viste til bestemmelsene om bruksoverlating og konstaterte at slik korttidsutleie var å drive forretningsmessig utleie, nærmest hoteldrift, og ikke i samsvar med borettslagets formål som er «å gi andelseierne bruksrett til egen bolig» og noe kvalitativt annerledes enn slik bruksoverlating som vedtektene forutsetter. Styret krevde at all bruksoverlating som ikke er godkjent av styret opphørte med øyeblikkelig virkning. Det aksepterte andelseieren.

3.6 Avfall

Borettslaget har heldigvis ikke hatt så store problemer med avfallet som andre i forbindelse med kommunens problemer med søppelhenting. Det er bare papiravfallet som ikke har blitt hentet som det skulle for oss.

Derimot har vi fortsatt problemer med at det settes avfall på utsida av avfallsbrønnene, mye av det avfall som skulle vært levert på returstasjonene som den på Kampen. Å sette

avfall utenfor avfallsbrønnene er et mislighold av andelseierens plikter etter vedtektene. Nå blir det tatt med av vaktmester for vår alles regning.

I vår ble det satt ut en konteiner med mulighet for beboerne til å kvitte seg med større gjenstander tatt over. Styret kontrollerte det som ble levert for å slippe ekstrautgifter.

3.7 Postkasseskilt/ringetablå

Styret har lagt opp til en ordning der skilt til postkasse og ringetablå kan bestilles via blanketten som ligger under «Kontakt oss» på borettslagets hjemmeside. Det er begrensninger på hvor langt navn en kan ha på disse skiltene.

3.8 Privat bruk av borettslagets fellesområde

Fire leiligheter har et fellesområde utenfor sin leilighet som det kan være lett for disse andelseierne å tro hører til deres leilighet. Men også disse leilighetene disponerer bare fullt ut det som er innenfor sin egen dør og tildelte uteområde. Styret tok dette opp allerede i 2014 og sa at fellesområdet rundt leilighetene deres ikke kunne brukes til å sette opp beplantning og brukes som lagringsplasser for grill, sykler mm. Men styret tillot at andelseierne kunne sette ut et lite bord med stoler på det området.

Dette ga generalforsamlingen indirekte sin tilslutning til i 2015 da det godkjente årsberetningen.

På grunnlag av ny henvendelse fra andelseierne, har styret fastholdt sitt tidligere standpunkt, men sagt at bruken skal forelegges generalforsamlingen til vedtak. Derfor har styret lagt fram et forslag om dette, se forslag til vedtak.

3.9 Søknad om innglassing av balkong

En andelseier søkte om å få sin hjørnebalkong i femte etasje innglasset. Styret avslø søknaden.

Styret viste til tidligere generalforsamlingsvedtak, og viste til at dette uansett ikke er en sak borettslagets kan avgjøre, men kommunen. Kommunen er generelt mot innglassede balkonger, og nye bygg har ikke innglassede balkonger. Dessuten inngår deler av balkong- og terrasseområdene som en del av utearealet, og derfor kan ikke arealet innglasses uten at forskriftene brytes. Kommunen avslø søknaden. Gløenga anket kommunens avslag inn fr Fylkesmannen. Fylkesmannen opprettholdt kommunens vedtak..

3.10 Tilbud om leegger for markterrasser

Leiligheter med markterrasser ut mot gårdsrommet, har innsyn på sin terrasse både forfra og sideveis. For å hindre noe av dette, har andelseierne begynt med individuelle løsninger.

Styret er enig i at den løsningen som arkitekt og utbygger har valgt, har mangler. Derfor har styret kommet med et forslag til felles leegger for andelseierne av disse markterrassene, betalt av dem men med en låneordning.

Det er bare sidesyn som styret foreslår å justere med leeggene. Styrets hensikt er å bidra til gode boforhold, samtidig som hensynet til en pen og felles fasade opprettholdes.

3.11 Sosiale aktiviteter

I år ble det arrangert juletretenning i gårdsplassen med julenisse og utdeling av smågodt.

3.12 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.

Det er gjennomført lovpålagt HMS runde uten anmerkninger.

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

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

3.13 Dyrehold.

Ingen nye søknader er mottatt/behandlet.

3.14 Garasjen

Borettslaget eier ikke de to garasjeetasjene, og forholdet mellom eieren og leierne av garasjeplassen er ikke noe borettslaget formelt har noe med. Likevel har styret på vegne av andelseierne tatt opp med eier gjennom Gladengtunet Eierseksjonssameie en del felles saker.

- Eier av garasjeplassene, Ragde Eiendom AS, har overlatt driften av garasjen til Park Nordic.
- For noen av andelseierne å få kjøpe fast plass, vil ikke eier tillate.
- Elbileierne fikk til å begynne med en for høy pris for bruk av ladestrøm, og styret formidlet på vegne av disse andelseierne at forslaget om kostnaden ikke stod i forhold til forbruket.
- Styret er svært tilfreds med at den har fått gjennom en mulighet for gjesteparkering til 12 kroner timen eller 50 kroner døgnet. Det betyr at vi kan ta imot kjørende gjester og tilby dem en parkeringsplass gjennom bruk av enten appen til enten EasyPark eller ParkNordic.

3.15 Om vår deltaking i 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.

Styreleder Berg og nestleder Høier har representert borettslaget i styret, der Anja Tandberg er Ragde Eiendom sin representant.

3.16 Manglende gjennomføring av «Ensjø – fra bilby til boligby»

Styret har fortsatt samarbeidet med boligselskapene Glá'enga Eierseksjonssameie, Stálverksparken borettslag og Gladengen Park borettslag om å få fortgang i boligbyggingen på det sentrale Ensjø. Dette for å få i gang boligrelatert næringsvirksomhet, ikke minst for å gjøre området vårt mer trivelig og slik som et boligområde skal være.

Men én stor tomteeier er ikke interessert i å følge opp reguleringsplanen fra 2007, og den inneholder heller ingen pålegg/tvang for denne tomteeieren å bygge boliger. Byrådet synes tydeligvis det ikke er så viktig å bygge flere boliger sentralt på Ensjø. Hadde byrådet gjort det, kunne de ekspropriert grunnen til parkdragene, noe som ville gjort det svært vanskelig å fortsette med «Bilbyen Ensjø».

3.16.1 Klage på nabostøy og brudd på reguleringsplan

Styret har klagt på et leieforhold som innebærer nattarbeid og ny og utvidet bruk av lakkeringsverksted. Reguleringsplanens forutsetning er at eksisterende virksomhet kan fortsette, men verken drifts- eller bygningssendringer er tillatt.

Det har skjedd i ett tilfelle, og styret har klagt på dette, både til bydelsoverlegen og Plan- og bygningsetaten. Klagen var omtalt i forrige beretning. Plan- og bygningsetaten er nå enig med borettslaget, og har fastholdt dette standpunktet overfor leierens klage. Kommunens standpunkt er nå klaget inn til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til avgjøring.

3.17 Rentesats på felleslån satt ned, husleien økt

I 2016 har vi økt fellesutgiftene med 8 prosent.

3.18 Godtgjøring til styret

Anbefalt uendret.

Ingen i styret har telefongodtgjøring eller møtegodtgjøring eller dekning av enkel bevertning på styremøtene.

Arbeidet i styret innebærer mange oppgaver. Som henvendelser fra enkeltbeboere, sørvisrepresentanter, entreprenørene og diskusjoner innad i styret for å komme fram til et felles standpunkt. Styreleder anslår på forespørsel at han kanskje bruker en til to timer hver dag på styrearbeid.

Styret mener at Grete Klæboe i tillegg må bevilges et honorar på kr 10 000 for sitt arbeid med vår nettside.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et pålitelig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 7 761 129, hvorav kr 3 674 995 i kapitalkostnader og kr 4 080 284 i innkrevde felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 4 116 399.

Resultat

Årets resultat på kr 4 955 645 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 4 975 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr – 19 355.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 2 349 315 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 646 843 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie er kr 290 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % 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 1,95 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2017 er kr 152 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.03.2017.

De økte felleskostnadene i 2017 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

GLADENGTUNET EIERSEKSJONSAMEIE

Borettslaget er medeier i Gladengtunet Eierseksjonsameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2016 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, 21.02.2017

Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Siw Monica Bekken /s/

Linda Hauge /s/

Amir Riazifard /s/

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 297 260	2 310 846	2 297 260	2 349 315
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 955 645	8 081 393	244 100	425 600
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-4 975 000	-7 815 301	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	71 410	-279 678	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	52 055	-13 586	244 100	425 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 349 315	2 297 260	2 541 360	2 774 915
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 506 198	2 521 614		
Kortsiktig gjeld	-156 883	-224 354		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 349 315	2 297 260		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 674 995	4 835 115	4 555 212	3 573 060
Innkrevde felleskostnader	2	4 080 284	3 722 328	3 931 788	4 228 940
Andre inntekter	3	5 850	2 080	0	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 761 129	8 559 523	8 487 000	7 808 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-8 469	-7 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-148 225	-143 910	-148 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-33 109	-9 826	-13 000	-32 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-646 843	-550 834	-850 000	-896 000
Forsikringer		-275 064	-263 349	-280 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-995 993	-977 356	-995 000	-995 000
Kostnader sameie		-576 304	229 458	-46 000	-46 000
Energi/fyring	10	-254 296	-599 570	-200 000	-200 000
Kabel-/TV-anlegg		-495 599	-482 120	-492 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-452 422	-446 666	-422 500	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 116 399	-3 482 123	-3 686 900	-3 808 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 644 730	5 077 400	4 800 100	3 999 600
Innbetalt andel fellesgjeld		4 975 000	7 815 301	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 619 730	12 892 701	4 800 100	3 999 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 277	23 807	0	0
Finanskostnader	13	-3 675 362	-4 835 115	-4 556 000	-3 574 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 664 085	-4 811 308	-4 556 000	-3 574 000
ÅRSRESULTAT		4 955 645	8 081 393	244 100	425 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 955 645	8 081 393		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	237 325	308 735
SUM ANLEGGSMIDLER		426 912 325	426 983 735
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	424
Kortsiktige fordringer	15	88 723	84 283
Energiavregning	19	0	524 266
Driftskonto OBOS-banken		449 791	754 792
Sparekonto OBOS-banken		1 967 683	1 157 848
SUM OMLØPSMIDLER		2 506 198	2 521 614
SUM EIENDELER		429 418 523	429 505 349
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Annen egenkapital	16	121 683 510	116 727 865
SUM EGENKAPITAL		122 443 510	117 487 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	178 815 630	183 790 630
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		306 818 130	311 793 130
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 265	202 702
Påløpte renter		19 054	21 652
Energiavregning	19	19 564	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 883	224 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 418 523	429 505 349

Pantstillelse	20	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	21	178 823	65 948

Oslo, 21.02. 2017
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/

Siw Monica Bekken /s/

Lasse Høier /s/

Linda Hauge /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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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**

Eiendomsskatt	5 236
Felleskostnader	4 075 048
Reg.kapitalkostnader (IN)	-48 576
Kapitalkostnader (IN)	3 723 571
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 674 995
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 080 284

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av huske	650
Skilt	5 200
SUM ANDRE INNTEKTER	5 850

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 835, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 469.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-33 109
SUM KONSULENTHONORAR	-33 109

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-327 495
Drift/vedlikehold VVS	-61 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 858
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 662
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 308
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-646 843

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 233
Vann- og avløpsavgift	-598 605
Renovasjonsavgift	-392 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-995 993

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-247 124
Fjernvarme	-7 172
SUM ENERGI / FYRING	-254 296

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 325
Container	-15 696
Lyspærer og sikringer	-35 484
Vaktmestertjenester	-112 888
Renhold ved firmaer	-192 817
Snørydding/gressklipping	-61 843
Andre fremmede tjenester	-4 575
Kopieringsmateriell	-1 980
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 835
Andre kontorkostnader	-4 669
Porto	-7 747
Bank- og kortgebyr	-1 413
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-452 422

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 237
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 835
Andre renteinntekter	205
SUM FINANSINNTEKTER	11 277

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken	-3 674 395
Gebyr lån i OBOS-banken	-600
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-367
SUM FINANSKOSTNADER	-3 675 362

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	19 400
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	69 323
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	88 723

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 826 640
Egenkapital fra IN tidligere	114 881 870
Egenkapital fra IN 2016	4 975 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	121 683 510

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

Renter 31.12: 1,95 %, løpetid 40 år

	-298 672
Opprinnelig, 2013	500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
	114 881
Nedbetalt tidligere, IN	870
	4 975
Nedbetalt i år, IN	000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-178 815 630

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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. Estimater 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
5036		350
5003		400
4005		500
1007		1 000
5021		1 050
2008		1 300
4003		1 450
4013, 5015		1 650
2015		1 850
3032, 6022		2 050

6003	2 100
3011	2 150
1026, 2024	2 250
5013	2 500
3013	2 550
1006, 2002, 2027	2 600
1013	2 650
1027, 3002, 4027	2 700
1033, 2012	2 750
2013, 2032, 4002	2 800
4031	2 850
2026, 2033, 5002	2 900
3033, 3034	2 950
3026, 4033	3 000
2034, 3015, 4014	3 050
4026	3 100
3035	3 150
1012, 4007, 6012	3 200
1032, 3004, 3007, 4015	3 250
2022, 2025, 3021, 4035, 5014	3 300
1009	3 350
4004, 5033, 5034	3 400
1008, 1021, 4025	3 450
1022, 5004, 5007	3 500
1004, 5022	3 550
1005, 1024, 1025, 5035	3 600
1003, 3031	3 650
3036	3 700
2001, 4011, 4016	3 800
3001	3 900
5001	4 000
1035	4 050
3005, 4023, 5011	4 100
5016	4 150
4012, 5006	4 200
4008, 4032	4 300
6032	4 450
2011, 5012	4 500
2006	4 600
2023, 3023, 4006	4 750
3006	4 850
2005, 2028, 4024	4 950
3008, 5023	5 000
3028, 6031	5 100
5028	5 250
6002	5 550
6004	6 450

6013	7 100
6033	7 300

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-128 002 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-128 002 500

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-787 992
Fjernvarme	768 428
SUM ENERGIAVREGNING	-19 564

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	178 815 630
Beregnete IN forpliktelser	119 856 870
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 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 178 823.

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.

INNKOMNE FORSLAG:**A.****Forslag om mulighet til kjøp av garasjeplasser, fra Anita Maflin:**

Hei!

Jeg ønsker at styret finner en mulighet for fast parkeringsplass for oss som leier i garasjeanlegget -

Det er nesten umulig å finne en plass på dagtid og selvsagt er det noe som jobber turnus og sliter med dette. Har man litt stor bil er det noen ganger ikke mulig å få den inn på plassene som er nærmest bommen og noen ganger er det de eneste som er ledige.

Jeg mener vi betaler såpass mye for plassen at det burde være mulig å få velge seg ut en fast plass som er i nærheten av oppgangen man bruker. Jeg vet at dette har vært tatt opp før og tror det ble nedstemt fordi det alltid var enkelt å finne plass, det er det ikke nå lenger de har muligens leid ut flere plasser på dagtid nå enn før. Tror de som driver anlegget stiller seg positivt til dette så styre kan sikkert ordne opp i det.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Styrets begrunnelse:

Garasjene er ikke borettslagets eiendom, og ligger dermed utenfor borettslagets formelle kompetanse.

De av andelseierne som har krav på det, kan etter eget valg leie en garasje av garasjeleier, som for tida er Ragde Eiendom. Formelt har borettslaget ikke noe med dette leieforholdet å gjøre.

Likevel har borettslagets styre i flere sammenhenger tatt opp felles saker på vegne av de av borettslagets andelseiere som leier en garasjeplass. Det gjelder besøk og overnatting av bostedsløse og narkomane, pris for bruk av strøm for dem som har elbil, slurvete parkering som tar mer enn en plass, antall utleieplasser, mulighet til gjesteparkering, reinhold, bommenes funksjon og åpningstid og liknende. Slik fellessaker vil styret fortsette å ta opp med garasjeier på vegne av andelseierne.

Men styret ønsker ikke bli pålagt å ta opp en så fundamental endring av forutsetningene som rett til en fast plass, gratis eller betalt. Ved innflytting ble andelseiere av de 10 største leilighetene tilbudt å kjøpe en fast plass til kr 300 000. Seks andelseiere takket ja til det tilbudet. Etter 2013 har garasjeier sagt nei til salg av faste garasjeplasser. Det er åpenbart at hensikten med sirkulerende plasser er å øke fortjenesten på utleie. Faste plasser vil redusere garasjeiers leieinntekter betydelig, og styret synes det er feil av generalforsamlingen å tvinge styret til å ta opp en så lite sannsynlig og fundamental endring som forretningsideen til garasjeier med sirkulerende plasser. Det får være en sak mellom den enkelte garasjeleier og eieren av garasjeplassene.

Så lenge det til enhver tid er ledig minst én tilfeldig plass i en av garasjeetasjene, har utleier oppfylt sin del av avtalen. Ved tilfeldige stikkprøver har styrets medlemmer aldri noen gang registrert at det ikke er minst én plass ledig i en av etasjene.

Om det skulle skje at styret får melding om at flere andelseiere ikke finner en eneste ledig plass svært ofte, vil styret på vegne av disse leietakerne kontakte utleier. Men i så fall ikke for å endre på prinsippet om sirkulerende plasser, men ved å påpeke at utleier har leid ut til for mange, og at derfor de som ikke har krav på garasjeplass, slik som andelseierne har, må få sin leieavtale sagt opp.

B. Forslag fra styret om privat bruk av fellesområdet

Fire andelseiere i første etasje, eiere av leilighet 1011, 1015, 1031 og 1035, får tillatelse til å sette opp en enkel møblering på fellesområdet utafor deres leilighet. Med en enkel møblering mener vi et lite bord og et par stoler. De tillates ikke å bruke fellesområdet som en lagringsplass for private gjenstander som grill, møbler, sykler og andre sportsgjenstander. Heller ikke kan det settes opp gjerder eller liknende med store blomsterkasser/-urner.

Begrunnelse:

I flere år har borettslagets styre brukt mye tid på regulering av de aktuelle andelseiernes bruk av dette området. Styret skrev i årsmeldingen for 2014, og som generalforsamlingen i 2015 godkjente, «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 ikke kan brukes som en privat oppstillingsplass for personlige gjenstander».

Rundt disse fire leilighetene kan både andelseierne og andre tenke seg at området hører til deres leilighet. Men det gjør det helt klart ikke. Arealet utenfor disse leilighetene er, utenfor enhver tvil, borettslagets fellesområde. På samme måte som utenfor for alle andre leiligheter.

I en ny diskusjon i 2016 med brev til de aktuelle andelseierne, fastholdt styret standpunktet gjengitt i årsmeldingen fra 2014. Samtidig sa styret at det ville legge fram styrets standpunkt til generalforsamlingen til godkjenning i en egen sak.

Det er mulig for generalforsamlingen å vedta at det ikke kan plasseres noe som helst privat på borettslagets område rundt de aktuelle leilighetene. Men styret har altså vurdert det slik at det ikke er naturlig for andre beboere å bruke dette fellesområdet, og derfor vil tillate en enkel møblering.

Et annet alternativ kan være å gi de aktuelle andelseierne fullstendig disposisjonsrett over dette fellesområdet til å bruke det som lagringsplass slik andre kan bruke sin balkong/terrasse fritt. Andelseierne kan også tilbys å kjøpe dette området fra borettslaget til en kvadratmeterpris til minst 50 000 kroner. Begge disse forslagene antar styret vil stride mot vedtektenes § 10-3 der det står: «*Generalforsamlingen, styret eller*

forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.»

Derfor har styret landet på standpunktet om å tillate en enkel møblering, det vil si et lite bord og et par stoler. Styret tror et slikt vedtak vil skape klarhet og ro om dette spørsmålet.

C.

Forslag om biloppstillingsplasser eventuelt flytting av bom

Styret ser på mulighet for å legge tilrette for noen biloppstillingsplasser som kan brukes ved leveranse av tunge varer, leveranse av mat (catering etc.) og av håndverkere. Hvis dette ikke er mulig utenfor bommen, foreslås å flytte bommen nærmere lekeplassen. Plassene skal ikke brukes til ordinær parkering.

Bakgrunn for forslaget. Parkeringsmulighetene i Gladengveien er blitt borte, og alt tyder på dette er permanent.

Styrets innstilling til forslag:

Styret undersøker muligheten for å få oppmerkede plasser utenfor bommen på kommunens tomt.

Forslaget om å flytte bommen avvises.

Styrets begrunnelse:

Som tidligere får alle som har behov for det, låne bomnøkkel for innkjøring i forbindelse med inn- og utflytting, og tilkjøring av store møbler o.l.. Håndverkere som ikke kan stå i garasjen, får også låne bomnøkkel og tillatelse til å parkere i gårdsrommet.

Inntil kommunen gebyrlegger oppkjøringa for parkering, kan vareleverandører også stå på utsida av bommen.

Betydelige matleveranser kan det samme gjelde for. Mindre matleveranser kan overleveres i parkeringsområdet for Rema1000-kundene.

Det er viktig å holde gårdsrommet som en mest mulig bilfri sone. Noen har også markterasse i gårdsrommet, og har blitt stilt i utsikt at de ikke skal bo i et trafikk- eller parkeringsområde.

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

Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lasse Høier Gladengveien 4 H

Linda Hauge Gladengveien 6 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Siw-Monica Bekken Gladengveien 4 H

Amir Riazifard Gladengveien 6 F

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Elisabeth Gundersen Gladengveien 6 B

2. Jonas Widmann 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:

Mehdi Rahmati Gladengveien 6 B

Britt Boberg Gladengveien 4 H

Pål Erling Nilsen Gladengveien 4 M

I valgkomiteen for Ellipsen borettslag

Henrik Bardum
Britt Boberg
Pål Erling Nilsen

Generell orientering om borettslagets drift

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.

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.

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. Forsikringen omfatter også nå veggdyrskader.

Selv om borettslagets forsikring brukes vil andelseier belastes egenandelen.

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

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.

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.

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 garasje plass. 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.

Regnskap Gladengtunet eierseksjonssameie