



Årsmøte 2021

Ellipsen borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ellipsen borettslag. Avstemningen åpner 12. april kl. 18:00 og lukker 15. april kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/672>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Brannvarsling - installering av nytt brannvarslingsanlegg
6. Valg av tillitsvalgte - Valg av styret
7. Valg av tillitsvalgte - Valg av valgkomité
8. Valg av tillitsvalgte - Valg av delegert til OBOS generalforsamling for 1 år med vara

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg

Lasse Høier

Linda Hauge

Espen Herulf Strand

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jon Suphammer og Grete Klæboe er valgt.

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0672, Ellipsen borettslag - Årsrapport.pdf

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ellipsen borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12.03.2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15.04.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må den legges i postkasse til styret eller skanne og sende per e-post til ellipsen@styrommet.no eller stemme digitalt.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 12.04.2021 kl 1800 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15.04.2021 kl 1800.

Selskapsnummer: 0672 **Selskapsnavn:** Ellipsen borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Sak 1 - Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2 - Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Jon Suphammer og Grete Klæboe velges som protokollvitner.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3 - Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 200 000.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4 - Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5 - Brannvarsling – installering av nytt brannvarslingsanlegg:

Forslag til vedtak:

For		Mot	
------------	--	------------	--

Sak 6 - Valg av tillitsvalgte – Valg av styret, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Lasse Høier	
Styremedlem	Ove Bengt Berg	
Styremedlem	Sindre Cools Berg	
Varamedlem	Christine Hallås	
Varamedlem	Mathias Kraft	
Varamedlem	Jonas Widman	

Sak 7 - Valg av tillitsvalgte – valg av valgkomité, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Linda Hauge	

Sak 8 - Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Ove Bengt Berg	
Varadelegert	Lasse Høier	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, eller skannes og sendes per e-post til ellipsen@styrerommet.no, slik at din deltagelse blir registrert.

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Linda Hauge	Gladengveien 6 B
Styremedlem	Espen Herulf Strand	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Trine Koritzinsky	Gladengveien 4 H
Varamedlem	Grete Klæboe	Gladengveien 4 H
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 6E
Christine Hallås	Gladengveien 4 H

Fra 1. november måtte Trine Koritzinsky av personlige grunner trekke seg fra styret. Styrets medlemmer består i dag av 3 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 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Gladengveien 4 og 6

Gårdsnummer 129 og bruksnummer 19.

Første innflytting skjedde i 2012. Tomten, kjøpt i 2013 er på 5 246 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 Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styrets oppdrag er å sørge for at borettslaget vedlikeholdes og ivaretas med en forsvarlig økonomi.

I 2020 behandlet styret 140 protokollførte saker i 15 styremøter, hvorav flere digitale. Det er vanligvis ett styremøte i måneden. Det er nødvendig med mye styrearbeid mellom styremøtene både for å forberede saker og til avgjørelser som må treffes raskere som til akutte vedlikeholdsarbeider.

Styret har som før brukt nettsiden ellipsen.no til informasjon om løpende saker. Dette er i løpet av 2020 utvidet med OBOS nye kommunikasjonstilbud Vibbo.

De sakene vi har arbeidet med, er:

Økonomi

Økonomien er tilfredsstillende, og i samsvar med det som er planlagt. Resultatet av de felleskostnadene styret har krevd inn og de utgiftene som er vedtatt, viser et overskudd på kr 228 177 for 2020.

I løpet av året kom styret til at det var nødvendig å styrke økonomien for nødvendige utbedringer samtidig som rentene på felleslånet gikk ned.

Som påpekt av en andelseier på forrige generalforsamling, klarte ikke vår forretningsfører OBOS å kreve inn det månedlige beløpet på kr 150 for utbedringen med takrennene for alle andelseierne. For disse andelseierne fortsetter innkrevingen av de 150 kroner til det for deres andel er betalt like mye som for de andre.

Informasjon

Kontakten mellom styret og andelseierne er viktig — begge veier. Det er ikke alle styret når fram til gjennom informasjonen på hjemmesiden *ellipsen.no* og det nye OBOS-tilbudet Vibbo. Som en del andre boligselskaper har styret derfor vedtatt å sette opp skjermer ved inngangsdøra i oppgangene med løpende informasjon. Vi håper dette vil sørge for at vi alle blir bedre informert om det vi trenger å vite.

Fordrøyningsbassengene

Etter at lekkasjen fra fordrøyningsbassengene ble funnet og stanset, ble det diskusjon med OBOS om hvordan beplantningen skulle settes tilbake igjen. Til slutt ble styrets krav akseptert: at det i hovedsak skulle være som opprinnelig utført. Det er det tilrettelagt for, og gartnerfirmaet som har lagt til rette for det nye vil sørge for at det blir som forutsatt våren 2021 før vårt eget engasjerte gartnerfirma overtar.

Styret mener at det er gunstig at det alltid er litt vann i bassengene, og har diskutert måter å få det til på.

Eget gartnerfirma til å ta seg av grøntanlegget

Styret har engasjert Akerhusgartneren AS til å ta seg av alt med planter, plener og trær. Dette firmaet skal også overta ansvaret for plantene i fordrøyningsbassengene når det er satt tilfredsstillende i stand av firmaet OBOS har engasjert.

Unødvendige mangler OBOS solgte til oss

Dessverre er det mulig for en utbygger å spare mest mulig utgifter under bygging, på bekostning av kvalitet, funksjonalitet og varighet. Fraværet av renner under balkonggulvene har vi nå måttet investere rundt 1,4 millioner i for å rette opp.

Brannalarm - Byggene våre er bygd med tilstrekkelig brannvarsling – etter det som er offentlige krav. Det betyr at det ikke er brannvarsling inne i leilighetene våre når det varsles brann et sted i hele borettslaget og vi etter branninstruks skal gå ut i gårdsrommet. Bare i oppgangen er det slik alarm. Styret har i alle år fått klager fra beboerne på at de ikke hører brannalarmen inn i leiligheten sin. Sjøl om det ikke er et lovpålagt krav, har styret vedtatt å bygge et nytt anlegg som sørger for at alarmen høres godt i de fleste rom i alle leiligheter.

Bekjemping av skjeggkre

Det er gjennomført første gang bekjemping av skjeggkre i nesten alle leiligheter. Dette er i hovedsak finansiert av forsikringsselskapet, med egenandel betalt av borettslaget. Det er nødvendig med en andre gangs behandling for å være mer sikre på at vi ikke får en ny forekomst. Den vil skje etter påske i 2021.

Postkasseskilt og ringetablå

Uorden i postkasseskilt og på ringetablå er det mest synlige i et borettslag som er lite opptatt av orden. Styret har derfor nå forbedret merkingen av postkassedørene så det gir et mer enhetlig uttrykk med like «nei til reklame»-skilt med lik plassering.

Slitt maling i oppgangene

Det er vedtatt at alle vegger i oppgangene skal males på nytt.

Ny heisavtale 24/7

Det er gjort en ny sørvisavtale med heisleverandør, med sikring av mulighet til reparasjon 24 timer i døgnet hele uka ved heisstans.

OBOS ville presse oss til å bryte borettslagsloven

Styret kom i konflikt med OBOS Eiendomsmeglere i en sak om overdragelse av andel. OBOS Eiendomsmeglere viste til uttalelser OBOS juridiske avdeling skulle ha gitt til dem. Det dreide seg om et sameie om en andel der ikke alle skulle flytte inn. Det er etter borettslagsloven tillatt å eie en andel i sameie. Det er tenkt på at partene i et ekteskap eller samboerskap kan eie andelen sammen. Men når et sånt sameie om andel kjøper en andel, sier loven at det er en forutsetning at alle sameierne i en andel flytter inn samtidig. I motsatt fall brytes formålet med borettslagsloven, at et borettslag er en enhet for å gi noen en bolig å bo i, ikke for å tjene penger på låne den ut til andre. I dette tilfellet skulle ikke alle sameierne av den omtalte andelen flytte inn, og styret avlo overdragelsen. Tross veldig press, nærmest trusler, fra OBOS Eiendomsmeglere, ga ikke styret seg. Styret var sikker på å ha retten på sin side etter studier av juridisk litteratur og etter samråd med juridisk ekspertise. Til slutt ga OBOS Eiendomsmeglere seg, og bare de som skulle flytte inn ble sameiere om andelen.

For å unngå liknende konflikter, vil styret foreslå å ta lovteksten inn i vedtektene.

Arbeidet i Gladengtunet Eierseksjonssameie

Gladengtunet Eierseksjonssameie er opprettet som et samarbeidsorgan mellom borettslaget og de som eier næringslokalene, Ragde Eiendom AS, fordi et borettslag etter loven ikke kan drive næringsvirksomhet.

Utvikle Ensjø fra bilby til boligby

Bydelsplanen om «Ensjø fra bilby til bolig» er en flott plan med variert bebyggelse i grønne omgivelser. «Naturbant» som salgsbrosjyrene reklamerte med. Men de store parkdragene er ikke bygd, og Ensjø preges fortsatt av å være bilbyen.

I samarbeid med partigruppene i bystyret, oppnådde boligaksjonen på Ensjø der Ellipsen borettslag har vært en viktig medaktør, som den eneste av aksjonsgruppene for parker å få et vedtak i bystyret om en rekke tiltak for fullføring av den Ensjøplanen bystyret vedtok i 2007. Byrådet ble i september i fjor pålagt av bystyret blant flere pålegg å vurdere ekspropriasjon av tomtene med bilvirksomhet for at Ensjø-vedtaket skal kunne gjennomføres.

Det har i 2020 vært stillstand i aktiviteten til boligaksjonen. Styret har uttalt seg om forslag til utbygginger som både er i strid med reguleringsplanen og som ikke gir nok uteareal.

Det er laget en midlertidig løsning på Vestre parkdrag som ikke går der det er tenkt. Det er å håpe at den midlertidige løsningen ikke blir den varige.

Eieren av tomte der stålverkshallene står, har begynt å prosjektere boliger på den nordre halvdel av den tomte. De planene forutsetter riving av stålverkshallene. Men det blir neppe fullføring av parken Petersborgaksen så det blir park fra den gamle driftsbygningen til Tidemanns Tobaksfabrik, den gule bygningen, og helt ned til Gladengveien. Petersborgaksen kan vi ikke regne med blir ikke ferdig før boligbygging på den sørlige delen av Kolberg-tomte er ferdig.

Om styrearbeidet

Drivkraften for å ha et styreverv er å bidra til et trivelig bomiljø og en godt vedlikeholdt bygningsmasse. Med vervet følger også oppgaven med å sørge for at vedtatte retningslinjer følges, også når andelseierne ikke er enige i dem, ikke vil følge dem eller ikke undersøker reglene før de handler.

Styret legger vekt på å rådføre seg med OBOS i alle saker der vi føler behov for det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Årsresultat for styrets innkreving av inntekter og bruk av utgifter, korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen, er et overskudd på kr 228 117.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 8 076 312.

Dette er kr 934 688 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak at IN-lånet har blitt nedbetalt av andelseierne, som igjen har ført til en innkreving som er kr 1 677 960 lavere enn hva som har blitt budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 855 226.

Dette er kr 139 216 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årsresultatet korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 228 177.

Årets resultat på kr 3 969 677 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 3 741 500 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 31.12.2020 kr 1 008 987 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter maling av oppganger, skjeggkre, brannvarsling for felles varsling og infoskjermer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Som en følge av reforhandlinger av forsikringsavtalen har forsikringspremien for 2021 blitt redusert med kr 17 401.

Lån

Ellipsen borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har en flytende rente på 1,5%, og er avdragsfritt til mars 2023. Lånet løper til desember 2053.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 4 101 som en følge av indeksjustering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ellipsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ELLIPSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	774 837	2 172 835	774 836	1 008 986
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 969 677	3 012 002	131 990	180 100
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -3 741 500	-4 410 001	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	5 973	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	234 150	-1 397 999	131 990	180 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 008 987	774 837	906 826	1 189 086
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 585 257	1 610 463		
Kortsiktig gjeld	-576 271	-835 626		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 008 987	774 837		

ELLIPSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 034 534	3 771 794	4 162 680	2 487 588
Innkrevde felleskostnader	2	5 040 602	4 653 892	4 848 320	5 280 412
Andre inntekter	3	1 176	12 789	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 076 312	8 438 475	9 011 000	7 768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-29 610	-29 610	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 965	-7 000	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-163 935	-159 780	-165 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-21 080	-19 738	-20 000	-20 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-1 156 164	-2 097 687	-765 000	-1 190 000
Forsikringer		-182 468	-322 186	-341 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-1 314 731	-1 229 107	-1 250 000	-1 259 000
Kostnader sameie	22	-52 405	-46 020	-46 000	-50 000
Energi/fyring	10	-350 067	-463 871	-350 000	-478 000
TV-anlegg/bredbånd		-741 091	-724 664	-773 000	-762 000
Andre driftskostnader	11	-614 720	-776 681	-728 000	-634 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 855 226	-6 116 744	-4 716 010	-5 099 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 221 086	2 321 731	4 294 990	2 668 100
Innbetalt andel fellesgjeld		3 741 500	4 410 001	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 962 586	6 731 732	4 294 990	2 668 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 764	52 064	0	0
Finanskostnader	13	-3 034 673	-3 771 794	-4 163 000	-2 488 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 992 909	-3 719 730	-4 163 000	-2 488 000
ÅRSRESULTAT		3 969 677	3 012 002	131 990	180 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 969 677	3 012 002		

ELLIPSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 523 385, KUNDENR. 672

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	310 310	316 283
SUM ANLEGGSMIDLER		426 985 310	426 991 283
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		294	147 900
Forskuddsbetalte kostnader		214 419	0
Andre kortsiktige fordringer	15	14 374	321 594
Driftskonto OBOS-banken		801 921	127 698
Sparekonto OBOS-banken		474 879	972 589
Sparekonto OBOS-banken II		79 369	40 682
SUM OMLØPSMIDLER		1 585 257	1 610 463
SUM EIENDELER		428 570 567	428 601 746
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Annen egenkapital	16	133 592 667	129 622 990
SUM EGENKAPITAL		134 352 667	130 382 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	165 639 129	169 380 629
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		293 641 629	297 383 129
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		349 167	576 048
Påløpte renter		13 577	22 739
Energiavregning	19	176 885	87 774
Annen kortsiktig gjeld	20	36 642	149 065
SUM KORTSIKTIG GJELD		576 271	835 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 570 567	428 601 746

Pantstillelse	21	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	22	246 950	228 585

Oslo, 09.03.2021
Styret i Ellipsen borettslag

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Linda Hauge /s/

Espen Herulf Strand /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 765 734
Nedbetaling takrenner	207 300
Eiendomsskatt	67 568
Kapitalkostnader på IN-lån	3 239 396
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-204 862

Overført til kapitalkostnader	-3 034 534
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 040 602

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro	274
Inntektsført til gode beløp ved brenselavregning. Mangler kto.nr., dødsbo	902
SUM ANDRE INNTEKTER	1 176

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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 2019/2020, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket sosiale utgifter for kr 4 817, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 965.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 080
SUM KONSULENTHONORAR	-21 080

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-260 715
Drift/vedlikehold VVS	-163 434
Drift/vedlikehold elektro	-61 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 154
Drift/vedlikehold heisanlegg	-325 683
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 307
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 314
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 712
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 734
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 156 164

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-66 181
Vann- og avløpsavgift	-760 324
Renovasjonsavgift	-488 226
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 314 731

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-169 335
Fjernvarme	-53 177
Andre fyringskostnader	-127 556
SUM ENERGI / FYRING	-350 067

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 839
Driftsmateriell	-260
Lyspærer og sikringer	-17 547
Vaktmestertjenester	-279 044
Renhold ved firmaer	-229 323
Snørydding	-37 124
Andre fremmede tjenester	-3 048
Kontor- og datarekvisita	-4 656
Trykksaker	-3 282
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 817
Andre kontorkostnader	-12 197
Telefon, annet	-923
Porto	-5 715
Bank- og kortgebyr	-2 946
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-614 720

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	375
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 503
Andre renteinntekter	38 886
SUM FINANSINTEKTER	41 764

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 034 534
Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	-3 034 673

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	394 115 000
SUM BYGNINGER	394 115 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	14 374
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 374

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	559 296
Egenkapital fra IN tidligere	129 291 871
Egenkapital fra IN 2020	3 741 500
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	133 592 667

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: 1,50 %, løpetid 40 år

	-298 672
Opprinnelig, 2013	500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	129 291 871
Nedbetalt i år, IN	3 741 500
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-165 639
	129

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

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

forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått

avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/03-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023	
4001		50
3022		200
5036		400
3013, 5002, 5003, 5011		450
4005		500
		600
5015		700
1007		1 050
5021		1 100
2008		1 350
4003		1 500
4013		1 700
5013		1 900
3034		2 000
3032, 6022		2 150
6003		2 200
3011		2 250
1026, 2024		2 350
3036		2 600
1006, 2027		2 700
2002		2 750
1013, 1027, 3002		2 800
1033, 2012, 4027		2 850
1025, 4002		2 900
2013, 2032		2 950
2026, 2033, 3005, 3021, 4031		3 000
3026, 3033		3 100
4033		3 150
2034, 3015, 4014		3 200
3035, 4026		3 250
1012, 4007		3 300
1032, 3004, 3007, 4015		3 400
2022, 2025, 4035, 5014, 6002		3 450
1009		3 500
4004, 5033, 5034		3 550
1008, 1021, 4025		3 600
1022, 5004, 5007		3 650
1004, 5022		3 700
1005, 1024, 5035		3 750
1003, 3031		3 800
4011, 4023		3 950
2001, 4016		4 000
3001		4 050

5006	4 150
5001	4 200
1035	4 250
5016	4 300
4012	4 400
4008	4 450
4032	4 500
2006	4 600
6032	4 650
2011, 5012	4 700
2023, 3023, 4006	4 950
2005, 4024	5 150
2028, 3008, 5023	5 200
3028, 6031	5 350
5028	5 450
6004	6 700
6013	7 400
6033	7 600

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

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

Forskuddsinnbetalinger 2020 (a konto)	-1 074 317
SUM INNETEKTER	-1 074 317

Kostnader fjernvarme 2020	897 432
SUM KOSTNADER	897 432

SUM ENERGIAVREGNING	-176 885
----------------------------	-----------------

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**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-36 642
--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-36 642
-----------------------------------	----------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	165 639 129
Beregnete IN-forpliktelser	133 033 371
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar***

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladengtunet Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 246 950.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 911 555 808, KUNDENR. 680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	80 004	80 000	80 000
Andre inntekter		0	0	292 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		80 004	80 004	372 000	80 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 813	-5 750	-7 500	-1 000
Forretningsførerhonorar		-39 275	-38 280	-39 500	-40 000
Konsulenthonorar		0	-308	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	4	-10 000	0	0	0
Forsikringer		0	0	-292 000	-302 000
Energifyring	5	-45 460	-27 601	-30 000	-41 250
Andre driftskostnader	6	-10 462	-19 166	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-112 010	-91 104	-377 000	-392 250
DRIFTSRESULTAT		-32 006	-11 100	-5 000	-312 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	55	717	0	0
Finanskostnader	8	-6 456	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 401	717	0	0
ÅRSRESULTAT		-38 407	-10 383	-5 000	-312 250
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-38 407	-10 383		

GLADENGTUNET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 911 555 808, KUNDENR. 680

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		86	318
Energiavregning		0	446 321
Driftskonto OBOS-banken		900 504	522 139
Sparekonto OBOS-banken		9	9
SUM OMLØPSMIDLER		900 599	968 787
<hr/>			
SUM EIENDELER		900 599	968 787
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		501 063	539 469
SUM EGENKAPITAL		501 063	539 469
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		242 634	370 583
Energiavregning	9	156 678	0
Annen kortsiktig gjeld	10	224	58 735
SUM KORTSIKTIG GJELD		399 537	429 318
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		900 599	968 787
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2021
 Styret i Gladengtunet Eierseksjonssameie

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Ragde eiendom AS v/
 Lene Thorsby /s/

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.

Parkering

Parkeringsanlegget i U1 og U2 betjener både næringsvirksomheter og beboerne i Ellipsen borettslag. 107 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 Park Nordic på e-post office@parknordic.no, tlf. 21 42 20 00.

Leiere får ikke tildelt fast plass, men parkerer på en av de tilgjengelige 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 parkeringsplass før innflytting. Disse parkeringsplassene er merket.

Ved leie får beboeren elektronisk brikke. Brikken registrerer inn-/utkjøringer og sørger for å heve porten når denne er stengt. 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 Joachim Kristiansen hos Park Nordic på tlf. 21 42 20 00, e-post joachim@parknordic.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86623565. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 27 Ellipsen borettslag

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. For utleie gjennom Air BNB gjelder egne bestemmelser. Styret skal også i slike tilfeller orienteres. Se info på hjemmesidene. 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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ellipsen borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Brannvarsling - installering av nytt brannvarslingsanlegg

Forslag fremmet av: Jonas Widmann

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslagsstiller foreslår at generalforsamlingen stemmer FOR forslaget.

Det foreslås at borettslaget, og andelseierne som bor her, bruker pengene våre forsiktig og tenker på fremtidige, større vedlikeholdskostnader.

Brannvarslingen vi har i dag er godkjent, bygget er 8 år gammelt, og blant annet har vi komfyrvakt.

Jeg foreslår at generalforsamlingen ikke godkjenner installering av nytt brannvarslingsanlegg til en kostnad av mellom kr 2 354 176 - 2 498 880 over 10 år og sparer de pengene til nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer MOT forslaget.

Grunnlaget for styrets innstilling

Brannvern er en viktig del av styrets vedlikeholdsplikt. Styret har også blitt straffet i rettssaker for å ikke å ha fulgt opp brannvernansvaret sitt. OBOS råder borettslagene i arbeidet med Helse-, miljø- og sikkerhet at brannsikkerheten vurderes minimum hvert tiende år.

Styret har derfor hatt en gjennomgang av brannsikkerheten i borettslaget, og konstatert at brannvarslinga ikke har vært god nok. Styret har i flere år fått klager fra beboerne på at de ikke hører brannalarmen inne i leilighetene når den går på. Den brannvarslingen vi har i dag oppdager røyk, men ikke gasser. Det er heller ikke varsling i fellesområder og i tekniske rom.

Derfor ble utbedret brannvarsling vedtatt av styret i juni 2020 som en av de felles vedlikeholdstiltakene det skulle brukes penger på i forslaget til den ekstraordinære økningen av felleskostnadene i fjor.

Hyppighet og årsaker til brann

I Oslo kommune og Viken fylke er det flest boligbranner, i følge tall fra Statistisk sentralbyrå. Årsaker til branner er disse:

1. Brann i komfyr
2. Brann i elektrisk utstyr, særlig ved lading av mobil
3. Ukjent årsak

Den komfyrvakta som borettslaget i dag har i alle leiligheter, godkjennes ikke når det blir gjort endring og ombygginger på kjøkkenet.

Hvordan få bedre varsling?

Styret har vurdert ulike løsninger for å få til bedre varsling. Vi har vurdert forskjellige alternativer for å finne de minst skjjemende løsningene som er enkle, og en anerkjent trygg leverandør og til en akseptabel pris og som vi vet at mange andre borettslag også har tatt i bruk. Vi har kommet til at tilbudet fra vår internett- og tv-leverandør Telia er det beste. Brosjyren fra Telia med tilbudet blir lagt ut her:

<https://nespille.files.wordpress.com/2021/03/ellipsen-brl-safe-brannvarsling.pdf>

Fordeler ved det nye systemet

- Dette forslaget er knyttet en alarmsentral som er betjent 24 timer i døgnet hele uka
- Beboerne blir varslet via mobiltelefonen sin
- Det nye varslingssystemet oppdager brann tidligere for varme, røyk og gass enn dagens system
- Med det nye systemet blir det varsling i fellesområder som vi ikke har i dag,
- Det blir også varsling i tekniske rom

Kostnader

Styret har vedtatt å inngå en lengre avtale med Telia, sånn at investeringskostnaden for anlegget blir fordelt over flere år. Det vil koste hver enkelt andelseier rundt 1 500 kroner i året.

Det er ulike prisalternativer:

- Om vi betaler alt med en gang koster det ca. 548 463,- + 99,- pr. mnd for abonnement.
- Over 5 år betaler vi 167,- pr. mnd. inkludert mnd. abonnement. og kostnader til utstyr med montering. (utstyr + arbeid 5 år = 620160,-)
- Over 10 år betaler vi 137,- pr. mnd. inkludert mnd. abonnement. og kostnader til utstyr med montering. (utstyr + arbeid 10 år = 693120,-)

Styret har valgt det siste alternativet, 10 år med kr 137 måneden.

Dette blir dekket av borettslagets løpende driftsutgifter, og vil ikke føre til noen økning av fellesutgiftene.

Oppsummering

Å ikke utbedre brannvarsling i tråd med gjeldende krav, mener styret er uansvarlig og i strid med sine plikter. Denne utbedringen av brannsikkerheten er nødvendig.

Forslag til vedtak

Det skal ikke installeres nytt brannvarslingsanlegg til en kostnad av mellom kr 2 354 176 - 2 498 880 i borettslaget.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte - Valg av styret

Innstilling

Viser til valgkomiteens innstilling i innkallingen til ordinær generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Lasse Høier

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ove Bengt Berg

Sindre Cools Berg

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Christine Hallås

Mathias Kraft

Jonas Widman

Vedlegg

1. s. 672, Ellipsen - Valgkomiteens innstilling til valg.pdf

Valgkomiteens innstilling

Funksjon	Periode	Navn	Innstilling
Styreleder	(2021-23)	Ove Bengt Berg	Lasse Høier
Styremedlem	(2021-23)	Lasse Høier	Sindre Cools Berg
Styremedlem	(2021-23)	Linda Hauge	-----
Styremedlem	(2021-22)	-----	Ove Bengt Berg
Styremedlem	(2020-22)	Espen Strand	Ikke på valg
Første vara	(2021-22)	Grete Klæboe	Christine Hallås
Andre vara	(2021-22)	-----	Mathias Kraft
Tredje Vara	(2021-22)	Jonas Widman	Jonas Widmann
Valgkomite 1	(2021-22)	Henrik Bardum	Linda Hauge
Valgkomite 2	(2021-22)	Christine Hallås	-----
Valgkomite 3	(2021-22)	-----	-----

Sak 7

Valg av tillitsvalgte - Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Valgkomiteen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Viser til valgkomiteens innstilling i innkalling til ordinær generalforsamling 2020.

Forslag til vedtak

Linda Hauge velges som valgkomité for 1 år.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte - Valg av delegert til OBOS generalforsamling for 1 år med vara

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Viser til valgkomiteens innstilling i innkallingen til ordinær generalforsamling.

Styrets innstilling

Da valgkomiteen ikke har funnet kandidater til delegert med vara til OBOS generalforsamling har styret selv foreslått kandidater til disse vervene.

Forslag til vedtak

Ove Bengt Berg velges som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år, med Lasse Høier som vara.

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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