



Årsmøte 2022

Ellipsen borettslag

7. april 2022

Velkommen til årsmøte i Ellipsen borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. april 2022 kl. 18:00, OBOS lokaler, Hammersborg torg 1 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Vedtektsendring punkt 4-2 (4) overlating av bruk
6. Styret skal ha flere faste medlemmer.
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Ellipsen borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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. Årsrapport med regnskap.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret reguleres i samsvar med økningen i konsumprisindeksen og foreslås til kr 205.600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 205.600

Sak 4

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Vedtaksendring punkt 4-2 (4) overlating av bruk

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har erfart at vedtektene ikke er helt presise og avklarende når det gjelder hvem som kan kjøpe en leilighet/andel i borettslaget. Dette står tydelig i ett punkt i vedtektene. Styret foreslår ingen realitetsendring i vedtektene, bare en presisering da en eksisterende setning i vedtektene også skrives inn i et annet punkt.

Flere personer kan kjøpe og eie en andel i borettslaget sammen. Det er ikke uvanlig, som når et ektepar eller samboerpar sammen eier andelen. Disse skal jo bo i leiligheten. Derimot kan ikke noen være medeier i en andel uten å flytte inn. Det følger tydelig av borettslagsloven og lovens forarbeider. Et sitat fra borettslagsloven er tatt inn i

vedtektene punkt 2-1 Andeler og andelseiere, underpunkt (2): «Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.»

Dette burde være klar tale. Dette er likevel forsøkt omgått av en megler ved å bruke bestemmelsene om overlating av bruk (framleie) til å la noen av eierne ikke flytte inn og overlate bruken av boligen til resten av sameierne fra første sekund i etter bestemmelsene om bruksoverlating. Men bruksoverlating i et sameie er først tillatt etter at sameierne har flyttet inn (meldt adresseendring) og bodd sammen.

Borettslag er en form for felleseie der boligene er bygd for å bo i, ikke for at personer som ikke skal bo der kan kjøpe leiligheten for å leie ut til andre. Dette har Stortinget lagt til grunn for den siste borettslagsloven. Formålet med borettslagsloven er at den baserer seg på brukereieprinsippet til forskjell fra eierseksjonsformen. Verken enkeltpersoner eller et stort utleiefirma kan kjøpe borettslagsleiligheter som utleieobjekter. Borettslagsleiligheter kan bare kjøpes og eies av dem som skal bo der med unntak nevnt i vedtektene.

Erfaring har vist at vedtektene må være klarere overfor nye kjøpere om dette forholdet. Vedtektene slår det allerede fast i punktet for hvem som kan kjøpe, men under punktet om bruksoverlating kan det gi en mulighet for at noen vil hevde at vilkåret for at sameierne må flytte inn, kan omgås ved bruksoverlating.

Derfor foreslår styret at setningen i vedtektene som alt står i 2-1 (2), også tas inn under punkt 4-2 (4) bruksoverlating i tillegg til en presisering av ordlyden ved å framheve «flytter ut» for å få fram at en sameier må ha bodd i boligen.

Dagens punkt 2-1 (2): «... Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.»

Dagens punkt 4-2 (4): «Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.»

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 4-2 (4) endres til: «Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Når en av eierne i et sameie flytter ut, skal det regnes som overlating av bruk.»

Styret skal ha flere faste medlemmer.

Forslag fremmet av:

Jonas Widman

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For at ivareta alle beboeres interesser bør styrets antall være fler en dagens 4 faste. Idag er det 1 styreleder og 3 medlemmer. Ved viktige saker mener jeg det ikke er nokk. Enligt vedtekterne kan styret bestå av flere en 4 og har gjort det før. Jeg foreslår derfor at vedtektene endres slik at det i vedtektenes punkt 8-1 Styret (1) skal stå: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og fire andre andre medlemmer med minst to varamedlemmer.»

Styrets innstilling

I samsvar med borettslagsloven står det i vedtektene: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer». Styret har fra starten av hatt fem medlemmer i styret. De to siste åra har styret hatt fire medlemmer. Styret synes det har fungert minst like godt med fire som fem medlemmer. Førrige generalforsamling valgte bare fire styremedlemmer. Det er generalforsamlingen som etter forslag fra styret hvert år bør avgjøre hvor mange styremedlemmer som skal velges.

Når vedtektene åpner for både tre, fire og fem medlemmer, er det ikke nødvendig å binde seg i all tid til det høyeste antallet. Genrealforsamlingen har hittil etter forslag fra styret stått fritt til å velge det antallet styremedlemmer som regnes som praktisk, og den friheten er det ikke nødvendig å ta fra generalforsamlingen for all framtid. Vedtektene bør ikke endres.

Styrets innstilling:

Forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres slik at det i vedtektenes punkt 8-1 Styret (1) skal stå: «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og fire andre andre medlemmer med minst to varamedlemmer.»

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2-3 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1.Espen Herulf Strand (Innstilt av valgkomité)
- 2.Maja H. Tjelta (Innstilt av valgkomité)
- 3.Jonas Widman (Fremmet av Widman)

For å bidra til at det blir tatt mer økonomiske avgjørelser fremover.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Ove Bengt Berg (Innstilt av valgkomité)
- 2.Mathias Kraft (Innstilt av valgkomité)

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Herulf Strand (Innstilt av valgkomité)

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ove Bengt Berg (Innstilt av valgkomité)
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Nestleder	Espen Herulf Strand	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Sindre Joachim Cools Berg	Gladengveien 6 E
Varamedlem	Christine Hallås	Gladengveien 4 H
Varamedlem	Mathias Rebbeng Kraft	Gladengveien 6 B
Varamedlem	Jonas Widman	Gladengveien 4 L

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

Varadelegert
Espen Herulf Strand Gladengveien 4 H

Valgkomiteen

Linda Hauge Gunnar Schjelderups V 11 P

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

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
Gladengveien 6

Gårds- og bruksnummer:
129 19

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten er på 5 000 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.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 684 798.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere innkrevde kapitalkostnader fra andelseierne. Andre inntekter består i hovedsak av kompensasjon for systemfeil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 523 018. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere drift- og vedlikeholdskostnader, høyere kommunale avgifter, høyere energi-/fyringskostnader og andre driftskostnader.

Årets resultat på kr 4 136 695 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 2021 ble det innbetalt kr 4 324 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr – 187 305.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 843 773 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 479 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 kr 600 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 814. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellipsen borettslag.

Lån

Ellipsen borettslag har ett lån i OBOS-banken.

Lånet har 1,75 % flytende rente, og er avdragsfritt frem til 2023. Lånets løpetid er på 40 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 15 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Gladentunet Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 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

Konklusjon

Vi har revidert Ellipsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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>.

Oslo, 10. mars 2022

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 008 986	774 836	1 008 986	843 773
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 136 695	3 969 677	180 100	292 328
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-4 324 000	-3 741 500	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	22 092	5 973		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-165 213	234 150	180 100	292 328
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	843 773	1 008 986	1 189 086	1 136 101

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 329 382	1 585 257
Kortsiktig gjeld	-485 609	-576 271
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	843 773	1 008 986

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 384 038	3 034 534	2 487 588	2 602 311
Innkrevde felleskostnader	2	5 292 760	5 040 602	5 280 412	5 928 689
Andre inntekter	3	8 000	1 176	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 684 798	8 076 312	7 768 000	8 531 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-20 200	-28 200	-28 990
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-205 600
Revisjonshonorar	6	-8 670	-7 965	-8 000	0
Andre honorarer		0	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-168 035	-163 935	-165 000	-173 100
Konsulenthonorar	7	-1 139	-21 080	-20 000	0
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-1 294 148	-1 156 164	-1 190 000	-1 479 000
Forsikringer		-258 069	-182 468	-265 000	-276 200
Kommunale avgifter	9	-1 356 430	-1 314 731	-1 259 000	-1 299 682
Kostnader sameie	21	-64 430	-52 405	-50 000	-77 400
Energi/fyring	10	-541 902	-350 067	-478 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-753 408	-741 091	-762 000	-776 000
Andre driftskostnader	11	-818 188	-614 720	-634 300	-690 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 523 018	-4 855 226	-5 099 900	-5 636 672
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 161 780	3 221 086	2 668 100	2 894 328
Innbetalt andel fellesgjeld		4 324 000	3 741 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 485 780	6 962 586	2 668 100	2 894 328
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 667	41 764	0	0
Finanskostnader	13	-2 387 752	-3 034 673	-2 488 000	-2 602 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 349 085	-2 992 909	-2 488 000	-2 602 000
ÅRSRESULTAT		4 136 695	3 969 677	180 100	292 328
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 969 677		
Til annen egenkapital		4 136 695	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	288 218	310 310
SUM ANLEGGSMIDLER		426 963 218	426 985 310
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		735	294
Forskuddsbetalte kostnader		241 390	214 419
Andre kortsiktige fordringer	15	11 293	14 374
Driftskonto OBOS-banken		457 080	801 921
Sparekonto OBOS-banken		501 910	474 879
Sparekonto OBOS-banken II		116 973	79 369
SUM OMLØPSMIDLER		1 329 382	1 585 257
SUM EIENDELER		428 292 600	428 570 567
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Annen egenkapital	16	137 729 362	133 592 667
SUM EGENKAPITAL		138 489 362	134 352 667
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	161 315 129	165 639 129
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		289 317 629	293 641 629
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		317 002	349 167
Påløpte renter		14 143	13 577
Energiavregning	19	154 464	176 885
Annen kortsiktig gjeld		0	36 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		485 609	576 271
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 292 600	428 570 567

Pantstillelse	20	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	21	229 820	246 950

Oslo, 07.03.2022
Styret i Ellipsen Borettslag

Lasse Høier /s/

Ove Bengt Berg /s/

Sindre J. Cools Berg /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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektsføres 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 155 752
Eiendomsskatt	91 408
Nedbetaling takrenner	45 600
Kapitalkostnader på IN-lån	2 408 867
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-24 829
Overført til kapitalkostnader	-2 384 038
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 292 760

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kompensasjon - systemfeil ved innkreving	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	8 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-28 200
--------------------------	----------------

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 730, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 139
SUM KONSULENTHONORAR	-1 139

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-629 154
Drift/vedlikehold VVS	-113 625
Drift/vedlikehold elektro	-29 855
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 901
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 643
Drift/vedlikehold heisanlegg	-199 709
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 634
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 721
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 916
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 294 148

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-91 481
Vann- og avløpsavgift	-771 841
Renovasjonsavgift	-493 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 356 430

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-399 887
Fjernvarme	-29 756
Andre fyringskostnader	-112 259
SUM ENERGI / FYRING	-541 902

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-13 115
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-228 000
Telefon-/kontormaskiner	-8 460
Lyspærer og sikringer	-5 692
Vaktmestertjenester	-165 225
Renhold ved firmaer	-254 835
Snørydding	-47 249
Andre fremmede tjenester	-44 057
Kontor- og datarekvisita	-805
Trykksaker	-1 462
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 730

Andre kontorkostnader	-14 547
Porto	-3 113
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-10 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-818 188

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 254
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 381
Andre renteinntekter	32
SUM FINANSINNTEKTER	38 667

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 384 038
Andre rentekostnader	-3 714
SUM FINANSKOSTNADER	-2 387 752

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-lån	11 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 293

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	371 991
Egenkapital fra IN tidligere	133 033 371
Egenkapital fra IN 2021	4 324 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	137 729 362

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.

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 GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Renter 31.12: 1,60%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-298 672 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	133 033 371
Nedbetalt i år, IN	4 324 000

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN**-161 315 129**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt frem 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, 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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023	Første avdrag er 30/03-2023
4001		50
3022		200
2015, 5036		350
3013, 5002, 5003, 5011		450
4005		500
5015		600
1007		1 050
5021		1 100
2008		1 350
3036, 4003		1 500
4013		1 650
5013		1 900
3005		1 950
3034		2 000
3032, 6022		2 100

6003	2 150
3011	2 200
1026, 2024	2 350
1006, 2027	2 650
2002	2 700
1013, 1027, 3002	2 750
1033, 2012, 4027	2 800
1025	2 850
2013, 2032	2 900
2026, 2033, 3021, 4031	2 950
3026, 3033	3 050
4033	3 100
2034, 3015, 4014, 4026	3 150
3035	3 200
1012, 4007	3 250
1032, 3004, 3007, 4015	3 350
2022, 4035, 5014, 6002	3 400
1009, 4004, 5033, 5034	3 450
1008, 1021, 1022, 4025	3 550
5004, 5007	3 600
1004, 5022	3 650
1005, 1024, 5006, 5035	3 700
1003, 3031	3 750
4023	3 850
2001, 4011, 4016	3 900
3001	4 000
5001	4 150
1035	4 200
5016	4 250
4012	4 300
4008, 4032	4 400
2006, 6032	4 550
2011	4 600
5012	4 650
2023, 3023, 4006	4 850
2005	5 050
2028, 3008, 4024, 5023	5 100
3028, 6031	5 250
5028	5 350
6004	6 600
6013	7 300
6033	7 500

NOTE: 18**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 2013

-128 002 500

SUM BORETT SINNSKUDD**-128 002 500**

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 051 896
SUM INNETEKTER	-1 051 896

KOSTNADER

Fjernvarme	897 432
SUM KOSTNADER	897 432

SUM ENERGIAVREGNING	-154 464
----------------------------	-----------------

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	161 315 129
Beregnete IN-forpliktelser	137 357 371
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 229 820.

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.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets oppdrag er å sørge for at borettslaget vedlikeholdes og ivaretas med en forsvarlig økonomi. Det er vanligvis ett styremøte i måneden. Noen møter ble gjennomført digitalt. Det føres protokoll for alle styremøtene. 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 Vibbo og nettsiden ellipsen.no til informasjon om løpende saker. Blant de mange sakene vi har arbeidet med, vil vi nevne

Brannvarsling

Generalforsamlingen i 2021 vedtok at vi skulle installere et bedre varslingssystem for brann. Det er nå ferdig montert, og avtale om nedbetaling over 5 år til kr 167 per måned for hver leilighet. Det er betryggende å ha et tilfredsstillende brannvarslingssystem.

Maling av oppganger

Alle oppgangene er malt.

Løpende vedlikehold

Styret har sørget for løpende vedlikehold for heiser, renhold, reparasjon av dører og alt ellers som trengs av vedlikehold og reparasjon. Styret er takknemlig for at beboerne melder raskt fra om saker som ikke fungerer som det skal.

Enklere system for leie av bomnøkkel

I stedet for å hente bomnøkkel hos noen i styret, er det i hver oppgang satt opp en boks med bomnøkkel. Når noen nå får låne en bomnøkkel, får de tilgang via Unloc.

Fettutskiller

Fettutskilleren til restauranten er plassert i en kjeller der borettslaget har boder. Det har i alle år vært problemer med denne fettutskilleren, som har ført til både vannlekkasjer og stank. Det er eieren av næringslokalene og garasjen, Ragde Eiendom, som har ansvar for fettutskilleren. Styret har i mange år strevd med å få Ragde til å ta alle problemene med denne utskilleren tilstrekkelig alvorlig. Etter siste runde med stank har vi sett noe bedring fra Ragdes side på vedlikehold og oppfølging. Problemet ved fettutskilleren er vedlikehold og dårlig oppfølging av feilmeldinger. Plasseringen av denne utskilleren for restauranten er helt feil, og burde som for andre restauranter vært plassert i restauranten i tilknytning til kjøkkenet og der den som har ansvaret.

Hærverk og tyveri

Borettslaget har låssystemer som kan hindre innbrudd som ofte fører til hærverk. Ragde eiendom har overvåkningskamera som vi kan hente ut bilder fra, som kan vise hvem det er som utfører innbrudd. Politianmeldelser fører ofte ikke til mer enn henleggelse. Men i ett

tilfelle fikk vi gjennom oppslag i en nettavis politiet til å gjennomføre etterforskning og ta den/de som hadde utført innbruddet.

Innbrudd i kjellerboder og sykkelboder, og i biler i garasjen, er noe som hver enkelt må bære ansvaret for, og derfor må sørge for at de er både sikret og forsikret mot. Det er også viktig å sørge for at alle dører er låst, melde fra til styret hvis en dør ikke lar seg låse og ikke slipper inn ukjente bak låste dører.

Vibbo

Styret tar i økende grad Vibbo i bruk for flere funksjoner enn bare informasjon. Styret har gitt informasjon om Vibbos økende muligheter.

Arbeidet for parkene

Styret har deltatt i arbeidet for parkene i samarbeid med boligselskapene som er naboer til oss, og til Beboeraksjonen på Ensjø.

Parkene vedtatt i reguleringsplanen 2007 er fortsatt ikke påbegynt. Det dreier seg om Vestre parkdrag opp mot det gule huset i Sigurd Hoels vei, Østre parkdrag ved foten av Malerhaugen og Petersborgaksen som skal gå på tvers av og på begge sider fra Gladengveien fra det gule huset og til Malerhaugen. Styret mener at slik det ligger an nå med tomteeiers ønsker og inngåtte avtaler, kan det ikke komme noen flere grasstrå før tidligst i 2035 (år totusen og trettifem).

Etter forslag fra Espen Strand i styret ble det utarbeidet et innbyggerinitiativ om å ekspropriere alle Kolbergs tomter for å få igangsatt arbeidet med parkene. Dette med utgangspunkt i bystyrevedtaket fra 2019 som vurderte ekspropriasjon som en mulighet. Dette forslaget fikk støtte fra ni boligselskaper rundt Kolbergs tomter. Forslaget ligger an til å bli avvist, men forslaget fremmes i bystyret 23. mars av to partier. Trusselen om ekspropriasjon er et press på både tomteeier og byrådet for å få forgang i arbeidet. Dersom det blir bygging av boligblokker der stålverkshallene nå ligger, har både kommunen og tomteeieren sagt at det ikke gjør at det blir mulig (kommunen) eller ønskelig (tomteeieren) å bygge noe av parkdragene som forutsatt.

Når det er så langt fram til parkene blir bygd, om noen gang, vil styret i samarbeid med de andre borettslagene og Beboeraksjonen, forsøke å få til om ikke annet midlertidig ordninger så Vestre parkdrag kan legges lengre bort fra blokkene i Petersborgkvartalet, og at det blir bygd en brei bit av Petersborgparken slik at en gå mellom det gule huset og Gladengveien uten å måtte gå rundt hele Kolbergs tomt.

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

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. Borettslaget har OBOS-nøkkel.

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 Eiendomsforvaltning AS 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 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.

Borettslaget har Future Home brannvarsling, som er tilkoblet vaktsentral.

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 Eiendomsforvaltning 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 Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	80 004	80 000	80 000
Andre inntekter	3	448	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		80 452	80 004	80 000	80 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 295	-6 813	-1 000	-1 000
Forretningsførerhonorar		-40 260	-39 275	-40 000	-41 500
Konsulenthonorar		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold		0	-10 000	0	0
Forsikringer		-500	0	-302 000	0
Energi/fyring	5	-23 422	-45 460	-41 250	-41 250
Andre driftskostnader	6	-2 062	-10 462	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-73 539	-112 010	-392 250	-91 750
DRIFTSRESULTAT		6 913	-32 006	-312 250	-11 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	55	0	0
Finanskostnader		0	-6 456	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	-6 401	0	0
ÅRSRESULTAT		6 913	-38 407	-312 250	-11 750
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-38 407		
Til opptjent egenkapital		6 913	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	86
Energiavregning	7	848 994	0
Driftskonto OBOS-banken		74 746	900 504
Sparekonto OBOS-banken		9	9
SUM OMLØPSMIDLER		923 749	900 599
SUM EIENDELER		923 749	900 599
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		507 976	501 063
SUM EGENKAPITAL		507 976	501 063
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		415 773	242 634
Energiavregning		0	156 678
Annen kortsiktig gjeld		0	224
SUM KORTSIKTIG GJELD		415 773	399 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 749	900 599
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2022

Styret i Gladengtunet Eierseksjonssameie

Lasse Høier /s/

Lene Thorsby /s/

Espen Herulf Strand /s/

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Espen Herulf Strand Gladengveien 4 H

Maja H. Tjelta Gladengveien 4 G

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lasse Høier Gladengveien 4 H

Sindre Berg Gladengveien 6 E

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

2. Mathias Kraft Gladengveien 6 B

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Espen Herulf Strand Gladengveien 4 H

D. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ove Bengt Berg Gladengveien 6 E

I valgkomiteen for Ellipsen borettslag

Linda Hauge /s/

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 7.04.22

Selskapsnummer: 672 Selskapsnavn: Ellipsen borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.