

Til andelseierne i Ellipsen borettslag

Velkommen til generalforsamlingen 2014!

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ellipsen borettslag
avholdes 22. april 2014 kl. 17.30 OBOS lokaler i Hammersborg torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring og presisering av husordensreglene § 2 om ro
- B) Forslag om skjerming på balkonger, eventuelt markiser/eller annet. Skjerming både for sol og vind.
- C) Forslag om mulighet for glassskjerming av balkonger med overliggende balkonggulv

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 3. mars 2014
Styret i Ellipsen borettslag

Jan Lindberg /s/

Trine Koritzinsky /s/

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Amir Riazifard /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden den ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Lindberg	Gladengveien 6 B
Nestleder	Trine Koritzinsky	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E
Styremedlem	Lasse Høier	Gladengveien 4 H
Styremedlem	Amir Riazifard	Gladengveien 6 F
Varamedlem	Grete Klæboe	Gladengveien 4 H
Varamedlem	Linda Solfjell	Gladengveien 4 M

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jan Lindberg	Gladengveien 6 B
Varadelegert	
Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E

Valgkomiteen

Sindre Joachim Cools Berg	Gladengveien 6 E
Jan-Erik Fredriksen	Gladengveien 6 E
Kim Strandebø	Gladengveien 4 L
Eivind Theodorsen	Gladengveien 4 L

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

2. Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997 523 385, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adresse:

Gladengveien 4 - 6

Gårds- og bruksnummer:

Gnr. 129, bnr. 19

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen ansatte.

2.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

3. Styrets arbeid

Styret som ble valgt på ekstraordinær generalforsamling 28.5.2013 (reelt andelseiernes første ordinære), har hatt syv styremøter i 2013 og behandlet 93 saker. Mellom styremøtene har styrets medlemmer konferert om løpende oppgaver og forberedt behandling av sakene for styremøtene.

3.1 Generelt

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

3.2 Informasjon

Løpende informasjon til andelseierne er gitt på borettslagets egen nettside www.ellipsen.no og gjennom oppslag på informasjonstavler i oppgangene. Styret har også laget informasjonsskriv som er utdelt i postkassene til beboerne. Beboerne er i forbindelse med styremøtene på Brassieriet invitert til «åpent kvarter». Så langt har få beboere benyttet seg av denne muligheten til å ta opp saker med styret. Kommunikasjon med beboerne skjer via nettsiden og e-post direkte til styrets medlemmer.

3.3 Mangler ved overtaking av fellesanlegget

Styremedlemmene har brukt mye tid på å følge opp utbygger (AF) og byggherre (OBOS) sine mangler ved overlevering av bygget og uavklarte spørsmål rundt den tekniske driften av borettslaget. I skrivende stund er det fremdeles flere utestående saker innenfor disse områdene. Styret vil på ett-års befaringen ta med en egen takstmann for å hjelpe oss til å sikre at resterende feil og mangler blir rettet opp slik vi har krav på.

3.4 Utearealer

Styremedlemmene har brukt et betydelig antall arbeidstimer for å få ferdigstilt borettslagets utearealer i henhold til utomhusplanen slik den var beskrevet i prospektet. Spesielt har det tatt lang tid å få opparbeidet en lekeplass med lekeapparater og få aksept for at dette skulle skje for utbyggers og ikke borettslagets regning.

3.5 Ventilasjon, radiatorvarme og varmtvann

Styret har brukt mye tid på finne ut av hvordan ventilasjon, radiatorvarme og varmtvannsystemet fungerer og hvilke reguleringsmuligheter som finnes. I samråd med ventilasjonsinstallatøren har vi kommet fram til en temperatur på innluft i vårt system «balansert ventilasjon» som gir best resultat for luftsirkulasjon og med valgfri innetemperatur gjennom regulering av radiatorene. Styret har overfor fjernvarmeleverandør Hafslund fått endret varmekurven for radiatorvarme for å gi muligheter til høyere innetemperatur. Med disse endringene har styret lagt til rette for at hver enkelt av oss kan få den innetemperaturen vi ønsker. Den utvendige temperaturføleren som regulerer radiatorvarmen i samsvar med utetemperaturen, måtte styret få flyttet da den stod ved siden av et varmluftsutslipp.

3.6 Bilkjøring på fellesarealene

Styret har fått satt opp bom ved innkjøringen for å begrense trafikken på fellesområdet hvor barn leker. Styret har vurdert dette som et viktig sikkerhets- og trivselstiltak, ikke bare for beboerne i første etasje, men for alle.

For nødvendig varelevering med store flyttebiler vil styret på forespørsel låse opp bommen i nødvendig tid.

Styret har plassert en steinblokk i overkant av trappen fra Gladengveien opp til borettslagets uteareal for å forhindre at noen kjører ned trappen ved utkjøring fra området.

Det er inngått avtale med A1 (nå: P-Service) om håndheving av parkeringsbestemmelsene på våre fellesarealer.

3.7 Avtaler om løpende vedlikehold

Styret har inngått ny serviceavtale for gressklipping og snømåking for å øke kvaliteten på leveransen og kutte kostnadene.

Styret har sagt opp renholdsavtalen gjennom OBOS og engasjert en ny leverandør. Så langt er erfaringen at vi i tillegg til lavere kostnader også har fått et bedre renhold av fellesarealene.

Styret vil i løpet av 2014 fortsatt vurdere driftsavtalene.

3.8 Innbrudd og sikkerhet

Vi har hatt tre runder med innbruddsforsøk som styret kjenner til. En bod er brutt opp og det er ved to anledninger gjort forsøk på å bryte opp forskjellige oppgangsdører i borettslaget. Sikring er gjort i form av ettermontering av beslag på alle inngangsdører.

Det er utført én HMS-runde (helse-, miljø- og sikkerhet) i borettslaget uten anmerkninger eller forbedringsønsker.

3.9 Sol- og vindskjerming, og innglassing

Styret overtok et tilbud om markiser firmaet som Solskjermingsgruppen hadde utarbeidet på grunnlag av oppdrag fra arkitekt og OBOS. Styret innhentet andre tilbud, men andre leverandører ville ikke ta på seg ansvarsretten for mulige senskader på bygning og fasade, og styret endte dermed opp med Solskjermingsgruppens tilbud. Styret forhandlet fram en avtale til lavere pris enn den opprinnelige.

Solskjermingsgruppens tilbud om utvendige gardiner som automatisk går ned ved en viss lysstyrke, ble også tilbudt andelseierne og akseptert av flere.

Styret har vurdert forslag og ønsker om balkong- og vindskjerming. I samråd med arkitekt og utbygger har styret innsett at forslaget til balkongskjerminger vil ødelegge helhetsbildet og gi et uryddig inntrykk av våre nye fasader. Styret har derfor avslått alle forslag om balkong- og vindskjerming.

Innglassing av balkonger vil falle inn under byggforskriften TEK10 fra 1.juli 2010 som krever sprinkling av delvis overbygd utvendig balkong og andre tilsvarende områder der skjerming dekker mer enn femti prosent av balkongens areal. Som OBOS orienterte om på den ekstraordinære generalforsamlingen i mai 2013, vil det være svært vanskelig, svært dyrt og sannsynligvis umulig å ettermontere forskriftsmessig sprinkling hos oss. Tillatelse til innbygging av balkonger, og delvis, er dessuten søknadspliktige til Plan- og bygningsetaten. Kommunen er i sin balkongveileder prinsipielt imot innglassing av eksisterende balkonger.

3.10 Flaggstang

Styret har sørget for at borettslaget har fått flaggstang med egendesignet vimpel og et norsk flagg. Styret har vedtatt å flagge med norsk flagg på de offisielle norske

flaggdagene. Kostnadene ble dekket inn av midler gitt av heisleverandøren som kompensasjon for at det var ulik farge på interiøret i en av de seks heisene. Styret har kjøpt juletre fot og lys for juletre opp til fem meter.

3.11 Sommerfest

Alle beboere ble invitert til sommerfest på fellesarealet i august, med quiz for de voksne og leker for barna. Det ble servert tapas og drikke til alle fremmøtte. To innleide musikere spilte i partyteltet fram til kl. 23.00. Alle kostnadene til arrangementet ble dekket av sponsormidler fra OBOS, AF, HTH og Bjørn Thorkildsen fra tomteeier W. Jordan.

3.12 Dyrehold

Styret har godkjent 6 søknader om dyrehold. Søknader som er sendt inn er automatisk godkjent og er ment som en registrering av dyrehold i borettslaget.

3.13 Pene skilt ved ringetablå og postkasser, skilt om dørsalg

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

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

3.14 Garasjeanleggene i kjelleren, underetasjene U1 og U2 (nederst)

Det er firma Rognerud & Strøm som disponerer garasjeetasjene. Det er derfor ikke noe styret direkte bestemmer over.

Styret har likevel overfor garasjeeier jobbet med å hindre at uvedkommende får tilgang til parkeringsarealene og at parkeringsbestemmelsene blir håndhevet på en korrekt og ikke urimelig måte. Etter vårt forslag har eier av garasjene bestemt at det skal settes opp overvåkningskamera i håp om at vi får slutt på at uvedkommende får mulighet til oppholde seg i parkeringsanlegget.

3.15 Uttalelse om naboer på Ensjø

Styret har avgitt en høringsuttalelse til reguleringsplanen for Tyngdepunktet, og tatt opp de vanskelige trafikkforholdene for fotgjengere med parkeringen foran Rema1000-butikken. Rema1000 har sagt at denne parkeringsplassen vil bli fjernet av sikkerhetsgrunner.

3.16 Rentesats på felleslån satt ned

Styret har vært i kontakt med OBOS bank og etter å ha innhentet tilbud fra andre banker gikk OBOS med på å redusere renten fra 4,1 til 3,4 %. Dette utgjør en besparelse på rundt 1,5 millioner kroner i året.

Styret vil fortsatt følge med på markedsrenten gjennom 2014 for å holde våre renteutgifter lavest mulig.

3.17 Kurs og opplæring

To av styrets medlemmer har vært på HMS-kurs i regi av OBOS. Leder har vært på kurs om jus for borettslag, og leder og nestleder har vært på kurs om gjennomføring av generalforsamling.

Styret har også fått informasjon om stoppekraner for overrisling og vann i byggene. Fem av styremedlemmene har fått opplæring av resetting av heis og evakuering. Tre av styremedlemmene kan resette brannvarslerne i næringsdelen/boligdelen.

3.18 Godtgjøring til styret

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

Styret har foreslått et samlet styrehonorar som er høyere enn budsjettet.

Arbeidsoppgavene det første året blitt svært omfattende for styret og styremedlemmene.

Styret har tenkt at hva som gjøres det første året legger et viktig grunnlag for borettslagets utvikling framover. Styret tror at arbeidsoppgavene i de kommende årene vil bli færre, og at styrehonoraret derfor heretter bør bli lavere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

Overordnet kommentar

Borettslaget hadde innflytting i perioden februar/mars 2013. Budsjettet som foreligger for 2013 gjelder for et ordinært driftsår med full drift. De første årene vil ofte kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold være lavere da mye går på garantien og behovet for vedlikehold er lavt. Dette er hovedårsaken til avviket, men avviket kommenteres under de ulike postene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 11 051 417,-. Dette er kr 7 478 417,- høyere enn budsjettet og skyldes flere faktorer.

I de budsjetterte driftsinntektene for 2013 er det kun tatt høyde for kategorien "innkrevde felleskostnader", for et helt år. Under faktiske inntekter, regnskapet for 2013, er også innkrevde "kapitalkostnader" og "a konto oppvarming" inkludert. Dette er hovedårsaken til avviket.

Andre inntekter, på kr 80 000,- består av sponsormidler fra OBOS, AF, HTH og Bjørn Thorkildsen fra tomteeier W. Jordan som er brukt på sommerfest.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 2 932 010,-. Dette er kr 336 990,- lavere enn budsjettet å skyldes i hovedsak forholdene nevnt under den overordnede kommentaren.

Drift og vedlikehold og Kabel-TV

Kostnaden til drift og vedlikehold i 2013 beløper seg til kr 174 876,-. Dette er kr 785 124,- lavere enn budsjettet.

Kostnaden til kabel-TV for 2013 beløper seg til kr 384 099,-. Det var ikke budsjettet med en kostnad under denne posten.

Kostnadene til drift og vedlikehold og kabel-TV må sees i sammenheng. Da budsjettet ble satt opp, var kabel-TV inkludert i samleposten drift- og vedlikehold. Samlet utgjør de to regnskapspostene kr 558 975,- noe som også er mye lavere enn budsjettet. Dette kan forklares med forholdene nevnt under den overordnede kommentaren.

Energi/fyring

Kostnaden til energi og fyring beløper seg til kr 1 025 940,-. Dette er kr 725 940,- høyere enn budsjettet. Av de 1 025 940,- gjelder kr 22 053,- strøm til fellesanlegg, mens de resterende, kr 1 003 887,- gjelder fjernvarme. Under posten energi og fyring er det kun budsjettet med kostnader til strøm fellesanlegg. Det var ikke budsjettet med kostnader til fjernvarme da det heller ikke var budsjettet med inntekten, a konto oppvarming.

Resultat

Årets resultat på kr 98 888 161,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

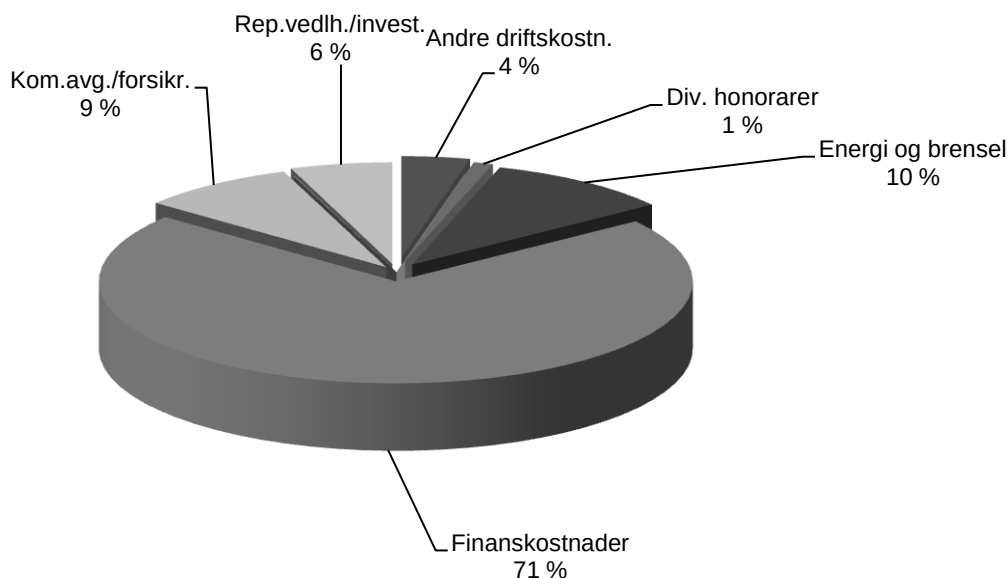
I løpet av 2013 ble det innbetalt kr 97 865 500,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 022 661,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 1 747 582,-.

Kostnadsdiagram Ellipsen borettslag



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 1 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har et lån i OBOS-banken.

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

Renten på lånet er p.t. på 3,4 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil øke med 3 % i 2014.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

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 2014.

Driften i 2014 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Gladengtunet eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2013 satt inn bakerst i

årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 03.03.2014
Styret i Ellipsen borettslag

Jan Lindberg /s/ Trine Koritzinsky /s/

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Amir Riazifard /s/

Til generalforsamlingen i Ellipsen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ellipsen Borettslag, som viser et overskudd på kr 98 888 161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ellipsen Borettslag per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet og årsberetningen er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 28. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /s/

Statsautorisert revisor

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG

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 fratrasket 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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		749 840	0	749 840	1 747 582
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		98 888 161	-10 160	-6 212 000	549 356
Kjøp tomt/bygning	13	-426 675 000	0	0	0
Andel egenkapital i sameie	21	-24 919	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	298 672 500	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-97 865 500	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	17	128 002 500	0	0	0
Innb. andelskapital		0	760 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		997 742	749 840	-6 212 000	549 356
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 747 582	749 840	-5 462 160	2 296 938

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 114 555	749 840
Kortsiktig gjeld	-366 973	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 747 582	749 840

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 120 272	0	0	6 827 436
Innkrevde felleskostnader	2	3 851 145	0	3 573 000	4 714 920
Andre inntekter	3	80 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 051 417	0	3 573 000	11 542 356
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 705	0	-35 000	-25 000
Styrehonorar		0	0	-120 000	-175 000
Revisjonshonorar	5	-6 000	-8 625	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 026	0	-160 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-4 146	0	-25 000	-50 000
Kontingenter		0	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-174 876	0	-960 000	-380 000
Forsikringer		-234 187	0	-300 000	-245 000
Kommunale avgifter	8	-625 452	0	-740 000	-830 000
Kostnader sameie		-14 837	0	-240 000	-46 000
Energi/fyring	9	-1 025 940	0	-300 000	-1 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-384 099	0	0	-480 000
Andre driftskostnader	10	-359 742	-6 382	-350 000	-475 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 932 010	-15 007	-3 269 000	-4 166 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		8 119 407	-15 007	304 000	7 376 356
Innbetalt andel fellesgjeld		97 865 500	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		105 984 907	-15 007	304 000	7 376 356
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 527	4 847	0	0
Finanskostnader	12	-7 130 272	0	-6 516 000	-6 827 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 096 745	4 847	-6 516 000	-6 827 000
ÅRSRESULTAT		98 888 161	-10 160	-6 212 000	549 356
Overføringer:					
Til annen egenkapital		98 888 161	-10 160		

672 - ELLIPSEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	394 115 000	0
Tomt		32 560 000	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	24 919	0
SUM ANLEGGSMIDLER		426 699 919	0
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	36 897	0
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		384 185	47 560
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		1 693 472	702 280
SUM OMLØPSMIDLER		2 114 555	749 840
SUM EIENDELER		428 814 474	749 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 x 5000		760 000	760 000
Annen egenkapital	15	98 878 001	-10 160
SUM EGENKAPITAL		99 638 001	749 840
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	200 807 000	0
Borettsinnskudd	17	128 002 500	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		328 809 500	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 494	0
Skyldig til offentlige myndigheter	18	705	0
Påløpne renter		37 411	0
Annen kortsiktig gjeld	19	251 363	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		366 973	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 814 474	749 840
Pantstillelse	20	426 675 000	
Garantiansvar	21	498 670	0

OSLO, 03.03.2014,
STYRET FOR ELLIPSEN BORETTSLAG

Jan Lindberg /s/

Ove Bengt Berg /s/

Lasse Høier /s/

Amir Riazifard /s/

Trine Koritzinsky /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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 lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Oppvarming	938 171
Felleskostnader	2 912 974
Reg.kapitalkostnader (IN)	-247 063
Kapitalkostnader (IN)	7 367 335
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-7 120 272
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 851 145

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd sommerfest	80 000
SUM ANDRE INNTEKTER	80 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-5 000
Arbeidsgiveravgift	-705
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 705

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester forr.fører	-4 146
SUM KONSULENTHONORAR	-4 146

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 592
Drift/vedlikehold VVS	-3 989
Drift/vedlikehold elektro	-5 106
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 541
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 288
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 361
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-174 876

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-406 445
Renovasjonsavgift	-242 065
Kommunale avgifter	23 058
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-625 452

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-22 053
Fjernvarme	-1 003 887
SUM ENERGI / FYRING	-1 025 940

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-450
Vaktmestertjenester	-91 325
Renhold ved firmaer	-135 088
Snørydding/gressklipping	-19 461
Andre fremmede tjenester	-17 320
Kopieringsmaterieil	-4 109
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 360
Porto	-9 868
Bank- og kortgebyr	-1 555
Velferds kostnader	-75 205
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-359 742

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	2 334
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	31 193
SUM FINANSINNTEKTER	33 527

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken/OBOS, renter lån	-6 044 475
Renter til utbygger	-1 075 347
OBOS-banken/OBOS, gebyr lån	-450
Etableringsgebyr lån	-10 000
SUM FINANSKOSTNADER	-7 130 272

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.129/bnr.19

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

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	36 897
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 897

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 012 501
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2013	97 865 500
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	98 878 001

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT-OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Renter 31.12.2013: 3,4 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-298 672 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	97 865 500
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-200 807 000

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 31.03.2023.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån 1OB928
	Første avdrag 30/03-2023
	Endring i felleskostnader fra 01/03-2023
5003	350
1007	800
5021	850
2004, 4003	1 150
4013	1 300
2008	1 350
4001, 6022	1 600
6003	1 650
3011	1 700
1026, 2003, 2024	1 800
1002, 3032	2 000
1006, 2002, 2027	2 050
1013, 1027, 3002, 4027	2 100
1033, 2012	2 150
2013, 2032, 4002	2 200
2015, 2026, 2033, 3013, 4031, 5002	2 250
1011, 3033, 3034, 5013	2 300
3026, 5015	2 350
2034, 3015, 4014	2 400
3035, 4026, 4033	2 450
1012, 4007, 5026	2 500
1032, 3004, 3007, 4015	2 550
2022, 2025, 4035, 5014	2 600
1009, 3022, 4004, 5033, 5034	2 650
1008, 1021, 4025	2 700
1022, 5004, 5007, 5022, 5025	2 750
1004, 1005, 1025, 5035	2 800
1003, 1024, 3031	2 850
3036	2 900
2001, 4011, 4016	3 000
3001	3 050
5001	3 150
1035, 4023, 5011, 6023	3 200
3005, 5016	3 250
4012, 5006, 5036	3 300
4008, 4032, 6012	3 350
2011, 3021, 6032	3 500
5012	3 550
5032	3 650
2023, 3023, 4006	3 700
2006, 3006	3 800
2005, 4005	3 850
2028, 3008, 4024, 5023	3 900
3028, 6031	4 000

5028	4 100
6002	4 450
6004	5 050
6013	5 550
6033	5 700

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-128 002 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-128 002 500

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-705
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-705

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-245 765
Påløpte kostnader	-5 598
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-251 363

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	128 002 500
Pantelån:	200 807 000
Beregnete IN forpliktelser:	97 867 500
TOTALT	426 677 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

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

Selskapet eier 10722 /18640 deler av Gladengtunet Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet som utgjør kr 498 670.

Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

680 - GLADENGTONET EIERSEKSJONSSAMEIE
RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 21.01.2013-31.12.2013

	Note	Regnskap 2013	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	368 906	80 000	1 570 692
Andre inntekter		0	345 000	355 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		368 906	425 000	1 925 692
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-2 000	-2 000
Styrehonorar		0	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	3	-2 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-24 139	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar		0	-6 000	-6 000
Forsikringer		-299 792	-345 000	-355 000
Energi/fyring		0	0	-1 491 000
Andre driftskostnader	4	-120	-25 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-326 926	-425 000	-1 923 000
DRIFTSRESULTAT		41 980	0	2 692
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	5	1 341	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 341	0	0
ÅRSRESULTAT		43 322	0	2 692
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		43 322		

680 - GLADENGTONET EIERSEKSJONSSAMEIE**BALANSE**

	Note	2013
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Kortsiktige fordringer	6	47 234
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		863 015
SUM OMLØPSMIDLER		910 249
SUM EIENDELER		910 249
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		43 322
SUM EGENKAPITAL		43 322
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		126
Leverandørgjeld		106 889
Annen kortsiktig gjeld	7	759 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		866 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		910 249
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

OSLO, 03.03.2014,
 STYRET FOR GLADENGTONET EIERSEKSJONSSAMEIE

Jan Lindberg /s/

Ove Bengt Berg /s/

Bjørn Thorkildsen /s/

4 INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om endring og presisering av husordensreglenes § 2 om ro.

Styret foreslår følgende presiseringer i husordensreglenes § 2 (uthevet):

«Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, **det vil si mellom kl 07 og 21 på hverdager**. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, **og aldri før kl 13 og etter kl 20.**»

Begrunnelse:

Styret har erfart at det er nødvendig å presisere hva som menes med «**minst mulig sjenanse for naboene**» og at «**støyende arbeider unngås**» «På søndager og helligdager».

Styret mener at støyende arbeider på hverdager skal være tillatt mellom klokka 07 og 21 på hverdager. Fra kl 07 fordi det er ofte da håndverkere begynner sin arbeidsdag. Etter kl 21 på hverdager er det rimelig at vi kan forvente å slippe hamring, boring og tilsvarende arbeid. Styret har tenkt at for de som er i arbeid kan det være nødvendig å kunne bruke litt av søndagen til arbeid. Men for søn- og helligdager må bestemmelsene i lov om helligdagsfred følges. Det må derfor være ro fram til kl 13. På en søn- eller helligdag mener styret at arbeidet kan også slikt arbeid stanses tidligere; nemlig kl 20.

Heidi Merete Hansen har skrevet følgende til styret:

«Synes det er helt uhørt at det skal være lov til å borre, banke, generelt bråke på søndager, noe som blir gjort sent som tidlig. Tror ikke det har vært en helg/søndag at det har vært rolig, siden jeg flyttet inn. At søndagen holdes "hellig" er også noe som er vanlig i andre borettslag.». Styret oppfatter det slik at Hansen foreslår å endre § 2 siste setning til: **«På søndager og helligdager skal ikke noe støyende arbeid utføres.»**

Styret foreslår en votering om styrets forslag til presisering for hverdager, og deretter settes styrets forslag om delvis stilletid på søndager opp mot Hansens forslag om fullstendig stille på hele søndagen (og helligdager).

B) Forslag fra Heidi Merete Hansen om skjerming på balkonger, eventuelt markiser/eller annet. Skjerming både for sol og vind.

Balkongen som f.eks. jeg har på hjørnet av e-blokka (leil. 3036) er veldig utsatt for vind og da hjelper det ikke med en vanlig parasoll. Har aldri vært ute for å bli nektet skjerming på balkong før i et borettslag. Synes dette er uhørt at et styre skal avgjøre såpass alvorlige ting uten at vi beboere har noe vi skal ha sagt når vi har betalt flere millioner for en leilighet. Dette kan også ha betydning ved et eventuelt salg av leiligheten, så dette bør være et valg vi selv skal avgjøre/ha mulighet til. Og vi fikk vel et forslag til skjerming av balkonger, men styret valgte å nekte oss beboere og avgjøre dette selv.

Hansens forslag: Stemme over at

«skjerming av balkonger skal være tillatt».

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Styrets begrunnelse:**1. Bygningene i Ellipsen borettslag har et særegent og tiltrekkende arkitektonisk uttrykk**

Det er nedlagt mye arbeid i den arkitektoniske utformingen av byggene våre. Det er nettopp bygningenes tiltalende utseende som har fått mange av oss til å kjøpe leilighet her. Hvis den enkelte skulle foreta endringer som påvirker fasadeuttrykket etter eget forgodtbefinnende, risikerer vi at byggene mister sin særegne estetiske verdi og vil gi et rotete og ikke pent helhetlig inntrykk. Noe som igjen vil påvirke andres ønske om å bo her og dermed den økonomiske verdien av leilighetene våre.

Våre blokker skal få blokker rett mot oss på andre sida av Gladengveien som er speilvendte av våre. Da mener styret at vi skal være varsom med vedtak som ødelegger fellesuttrykket av disse to like prosjektene og som overstyrer det andre prosjektet før de har fått mulighet til å vurdere slike tiltak.

Et utseende der mange balkonger har vindskjerming i varierende utførelser, og der mange ikke har, vurderer styret til å være så nær en fasadeendring at borettslaget må søke kommunen om tillatelse til det. Det må antas at kommunen er svært restriktiv med å tillate slik fasadeendring, særlig på nye bygg. Se også arkitektens uttalelse sitert i neste sak.

2. Tilfeldige og ulike festeanordninger utgjør en mulighet for bygningsskade

Slik våre bygg er konstruert med de tynne hvite platene utvendig på skjulte bæreelementer av forskjellige materialtyper, må innfesting gjøres etter nøye undersøkelser. Det kan lett bli skader ikke bare på innfesting på én balkong, men feil utført individuell innfesting kan også gjennom vannlekkasjer forplante seg til andre leiligheter. I så fall blir det et spørsmål om ansvar og hvem som skal betale for hva av slike mulige følgeskader. Fordi slike følgeskader vil ta lang tid å oppdage, kan skadene bli store og kostnadene til reparasjon dermed bli betydelige. Stilles den enkelte fritt til å velge en skjermingsløsning, må det forutsettes at den enkelte beboer stiller en reell garanti som dekker mulige skader for betydelige økonomiske beløp. Denne forpliktelsen må det opplyses om i en eventuell salgsoppgave, slik at framtidige kjøpere er klar over ansvaret som overtas. Det vil være i samsvar med vedtektenes punkt 5-3 om utbedrings- og erstatningsansvar, jf også borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

3. Området er ikke ferdig, og vindforholdene kan endres til da

Dagens vindforhold kan endre seg radikalt når de mange nye blokkene på nabotomtene blir ferdig bygd. Siden byggene vil bli like høye og høyere enn våre, vil korridorene mellom byggene blir endret. Derfor er det ikke fornuftig å endre fasadeinntrykket med skjerming som baserer seg på vindforhold som kanskje vil endre seg vesentlig.

4. Skjerming mot vind – mulig? Egentlig en innelukking av balkongene?

Styret mener også at det kan stilles spørsmål om det faktisk er mulig å beskytte seg mot uønsket vind på balkongen med forskjellige former for vindskjerming. Hvor interessant er det å sitte ute i delvis ly når det blåser mye?

Styret mener at vindskjerming lett blir en måte å lukke inn balkongene på, og da blir det uten tvil en fasadeendring som krever en søknad til kommunen om fasadeendring. Som nevnt i første punkt: Slik fasadeendring er kommunen generelt veldig restriktive mot, og styret antar at kommunen i sterkere grad vil være det ved et nytt byggeprosjekt som vårt.

C) Forslag fra Svein Amdal om mulighet for glasskjerming av balkonger med overliggende balkonggulv

Sak til
Generalforsamlingen 2014
Ellipsen borettslag

Mulighet for glasskjerming av balkonger med overliggende balkonggulv

Allerede etter kort botid i våre nye leiligheter, brakte mange i erfaring at ved regnvær med vannavrenning fra overliggende balkonger, så ble egne balkonger fullstendig overstrømmet av vann som plasket ned og traff eget balkongrekkverk og deretter sprutet ned vegger, vinduer og alt som befant seg på balkongen. Vannet var jo slett ikke rent regnvann, men vann som hadde spylt overliggende balkong for støv og skitt før det endte hos naboen under. Jo flere balkonger som var blitt vasket rene på denne måten, jo skitnere ble vannet som tilslutt havnet hos den lavestliggende naboen. Hvert regnvær med påfølgende nedrenning av skittent vann, krevde vinduspuss og vask – så lenge man orket det. Likeledes måtte alt som man ikke ønsket nedspylt, fjernes fra balkongen før mulig nedbør. Etter nedbør ble det i beste fall, registrert et tørt felt på balkonggulvet ca. 50 x 50 cm. Der det er montert takrenner på balkongene er disse festet innenfor kanten og er følgelig uten effekt.

En viktig faktor for balkongene mot Gladengveien vil være den støydempende effekten slik glasskjerming kan gi for soverom som ligger innenfor balkongene. Det er mye støy og forurenset luft store deler av døgnet på denne siden og det har jo medført at man sjelden eller aldri ser at balkongene brukes. Uten at det blir lagt til rette for glasskjerming vil bruksverdien av balkongene generelt være kraftig redusert. Mange er jo også forsiktige med å bruke balkongene til vanlig sosialt samvær for ikke å plage naboer med prat, latter o.a.

Ved tidligere henvendelse til styret om disse forholdene med spørsmål om å kunne montere glasskjermer, var svaret at dette ikke var ønskelig fra styrets side og sannsynligvis heller ikke mulig med de nye byggeforskriftene, TEK 10. Saken fremmes derfor for Generalforsamlingen for å høre hva andelseierne mener om dette.

Saken dreier seg om å sette opp glass som kan skyves til siden, fra eget balkongrekkverk opp til overliggende balkonggulv uten at installasjonen vil medføre innfesting i fasaden. Dette vil dreie seg om de aller fleste leilighetene i borettslaget. Derimot vil denne løsningen ikke være mulig for leiligheter med de høyest beliggende balkongene og de med terrasser. Her vil man være avhengig av større ombygginger og endringer som klart vil kunne påvirke byggenes arkitektoniske uttrykk, slik styret har uttalt tidligere. Enkel glasskjerming mellom balkongene vil etter min mening i svært liten grad påvirke fasadeinntrykket. Erfaringer fra flere andre borettslag viser at glasskjerming har medført positive elementer som både bedrer fasadeinntrykket og oppfattes som en kvalitetsheving og som løfter både bruks- og boligverdien. Det kan også nevnes at det i de første illustrasjonene som presenterte borettslaget, var tegnet inn enkle glasskjermer på flere balkonger. I tillegg har vi jo allerede to rader med leiligheter mot Gladengveien som ble levert med glasskjerming som pålagt støydempende tiltak. Her er det brukt glass med metallinnramming og hjørnestolper for å avlaste overliggende tak. Ved å åpne for innglassing på de øvrige balkongene bør det velges glass uten rammer og det vil ikke være behov for avlastende hjørnestolper. Dette vil kunne gi et mye bedre inntrykk og knapt være synlig.

Godkjenning i Plan- og bygningsetaten for glasskjerming som beskrevet over er standardiserte løsninger og antas å bli ganske grei. Aktuelle leverandører vil kunne fremme søknad om godkjenning på vegne av borettslaget ved bruk av arkitekter som de

allerede har inngått avtale med. Kostnadene for dette vil bli fhv. beskjedne og det forutsettes at dette dekkes av de enkelte andelseiere.

Når det gjelder tidligere utsagn fra styret om at det ikke er mulig å sette opp glasskjermer på våre balkonger p.g.a. de nye byggeforskriftene, er dette feil. Det TEK 10 omtaler i denne forbindelse, er montering av isolerende innglassing fra gulv til tak, som gir et temperert rom på balkongene. Dette vil være en løsning som både øker boligarealet og utvider brannsonen. Ved slik innglassing vil det kunne bli krav om sprinkling. Glasskjerming slik jeg foreslår i denne saken dreier seg kun om å skjerme balkongen for vær og vind. Balkongene vil fortsette å være like tempererte som nå, men bli lunere og tørrere og det kreves ikke at disse skal sprinkles.

Styrets kommentar:

Forslaget er fremmet uten forslag til vedtak, men som et rent diskusjonspunkt. Styret mener forslaget mangler en rekke faktiske opplysninger som gjør det mulig for generalforsamlingen å fatte et forsvarlig vedtak.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ønsker ikke at styret skal utrede disse spørsmålene nærmere.

Styrets begrunnelse:

Prinsippet for utforming av balkongene i Ellipsen, er helt lik slik andre balkonger på de nye byggene på Ensjø er utformet, og som er vanlig i Oslo. Styret har ikke fått rapporter som skal tyde på at Amdals påståtte plager ved dagens balkongløsninger er delt av andre.

Forslaget og et enhetlig fasadeuttrykk

Forslaget er mindre omfattende enn Hansens forslag, som går på at alle skal kunne sette opp hva de vil av vindskjerming. Forslaget innebærer å «sette opp glass som kan skyves til siden, fra eget balkongrekkverk opp til overliggende balkonggulv uten at installasjonen vil medføre innfesting i fasaden» og som er «Enkel glasskjerming mellom balkongene». Det påstås at dette «i svært liten grad [vil] påvirke fasadeinntrykket». Styret mener at det er klart at Amdals antydde forslag vil bryte med det arkitektoniske uttrykket for våre bygninger og fasader. Arkitekt Torvald Klem i arkitektfirmaet Spor Arkitekter som har tegnet byggene våre skriver til styret: *«Som arkitekter for bygget er vi ikke udelte begeistret for tanken på enkeltbalkonger med glassvegger i fasaden. Dette vil forstyrre helheten i fasaden og virke tilfeldig i forhold til fasadens oppbygning. Kanskje spesielt med tanke på en innglassing med tak over i øverste etasje. En eventuell innglassing måtte sannsynligvis sees på som del av en helhetsløsning for hele fasaden.»*

Vil forhåndsbinde utformingen av kommende speilvendt byggverk

Å gjennomføre et forslag som Amdals vil etter styrets mening binde borettslaget som skal komme speilvendt mot oss til å gjøre det samme, uten at de vil få mulighet til å vurdere sin del av de to byggenes forutsatte helhetsløsning. oppføringen av hva som vil måtte gjøres i den speilvendte ellipseformede blokk som skal komme på den andre siden av Gladengveien.

Må gjelde alle

Styret mener at slike glasskjermer ikke kan oppføres bare av de beboerne som ønsker det, men at det må gjelde for alle beboere som det er aktuelt for. Og det vil være alle som ikke har leilighet i 1. etasje, 2. etasje ut mot Gladengveien og muligens leilighetene i 6. etasje. Og det må være den enkelte som vil måtte betale for montering av slike glasskjermer da borettslaget vanskelig kan vedta å pålegge alle slike utgifter så kort tid

etter innflytting i et forutsatt ferdig bygg. Det vil måtte koste hver enkelt av disse minst rundt 30 000 kroner for to glassvegger som Amdal har beskrevet. Dette etter priser innhentet av OBOS Nye Hjem AS.

TEK 10 gjelder – også krav om sprinkling?

Amdal tar feil om når kravet fra TEK 10 om sprinkling gjelder (automatisk vannspyling fra kraner i tak ved brann). TEK 10 er en teknisk forskrift som gjelder bygningstekniske krav som ønskes gjennomført fra 2010. Forskriften gjelder ikke bare når det er snakk om total innglassing til en innelukket («temperert») sone på en balkong, men også når mer enn 50 % av gulvflaten på balkongen er dekket. Torvald Klem skriver om slik delvis innglassing som Amdal antyder: *«Det vil sannsynligvis også utløse krav om innvendig sprinkling av fasade mot balkong lik det som er forlangt for de leiligheter i bygget hvor innglasset balkong er et tiltak mot trafikkstøy fra gaten.»*

Svært vanskelig å få ja fra Plan- og bygningsetaten

Styret mener at Amdal også tar feil når han skriver «Godkjenning i Plan- og bygningsetaten for glasskjerming som beskrevet over er standardiserte løsninger og antas å bli ganske grei.» Arkitekt Klem skriver om dette: *«Arbeidene er søknadspliktige til Plan- og bygningsetaten. Kommunen er i sin balkong-veileder prinsipielt imot innglassing av eksisterende balkonger.»* Amdals antydde forslag vil åpenbart være problematisk i forhold til de restriktive retningslinjene til Plan- og bygningsetaten om balkonger og fasadeendringer.

5. VALG

Styrets sammensetning i dag:

Styreleder:	Jan Lindberg, 6 B	valgt for to år i 2013 - Ikke på valg.
Nestleder:	Trine Koritzinsky, 4 H	valgt for ett år i 2013 - På valg, stiller ikke til gjenvalg.
Styremedlem:	Ove Bengt Berg, 6 E	valgt for to år i 2013 - Ikke på valg.
Styremedlem:	Lasse Høier, 4 H	valgt for to år i 2013 - Ikke på valg.
Styremedlem:	Amir Riazifard, 6 F	valgt for ett år i 2013 - På valg, stiller til gjenvalg
Varamedlem:	Grete Klæboe, 4 H	valgt for ett år i 2013 - På valg, stiller til gjenvalg som styremedlem.
Varamedlem:	Linda Solfjell, 4 M	valgt for ett år i 2013 - På valg, stiller ikke til gjenvalg.

Generalforsamlingen skal derfor velge to styremedlemmer for to år og to varamedlemmer for ett år.

Det skal også velges en valgkomite og delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling.

Styret foreslår kandidater

Både styret og forretningsfører OBOS har bedt valgkomiteen komme med sine forslag, men den har ikke fremmet noen forslag foreløpig, heller ikke etter purring fra forretningsfører. Styret vil derfor som en forberedelse til valget fremme forslag til nye kandidater til styret og de andre vervene slik at andelseierne på forhånd kan få et grunnlag for å vurdere konkrete kandidater. Ved valgene står det uansett fritt opp til alle andelseiere på generalforsamlingen å foreslå dem de måtte ønske valgt.

Grunnlaget for styrets forslag:

Styret har lagt vekt på at det er viktig å velge arbeidsdyktige styremedlemmer med evne og vilje til å arbeide organisatorisk for hele borettslagets beste. Da styret nå har tre menn som ikke er på valg, er det viktig at det velges inn kvinner i styret.

Styrets forslag: Som nytt styremedlem for to år velges Grete Klæboe, 4 H.

Begrunnelse: Klæboe har som første varamedlem lagt ned et betydelig arbeid for styret, særlig som hovedansvarlig for borettslagets nettside.

Styrets forslag: Som nytt styremedlem for to år velges Britt N. Boberg, 4 H.

Begrunnelse: En engasjert andelseier med flere års organisasjonserfaring fra fagforening i et departement, og som mangeårig leder for en norsk landsdelsorganisasjon på Østlandet.

Styrets forslag: Som nytt første varamedlem for ett år velges Amir Riazifard, 6 F.

Begrunnelse: Som styremedlem det første året har Riazifard fått innsikt i styrearbeidet og vil kunne fungere godt som varamedlem.

Styrets forslag: Som nytt andre varamedlem for ett år velges Reidar Jenssen, 4 M.

Begrunnelse: Jensen har tidligere erfaring som styremedlem og leder i et borettslag.

Styrets forslag til valgkomite:

Linda Solfjell, 4 M. Tidligere varamedlem i Ellipsen borettslag med mange års tidligere styreledererfaring. (Ny.)

Reidar Jenssen, 4 M. Tidligere leder i et borettslag. (Ny.)

Jon Christian Bergby, 6 E. Arbeider som prosjektleder hos en større bygningsentreprenør. (Ny).

Styrets forslag til delegerte til OBOS generalforsamling:

Delegert: **Jan Lindberg**, styreleder (gjenvalg)

Varadelegert: Ove Bengt Berg, styremedlem (gjenvalg)

Orientering om borettslagets drift.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Styret har hele vaktmestertjenesten til vurdering. Inntil videre kontakt styret.

Parkering

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

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

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

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

Nøkler

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

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

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

Postkasseskilt/ringetablå

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

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Codan. Ved eventuelle skader kontakt styret.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni og mobilt bredbånd

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste via telefon 02123, eller via deres hjemmeside www.get.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Oppvarming og varmtvann

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

Avtale om energiservice

Boligselskapet har, via avtale inngått av Gladengtunet eierseksjonssameie, avtale med Inergi AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og Inergi AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer å konto på vegne av Inergi AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

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

Inergi AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. Inergi AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Inergi AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt å konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59, e-post: kundeservice@Inergi.no

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.inergi.no.

Energimerking

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