



Årsmøte 2023

Ellipsen borettslag

11. april 2023

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:

11. april 2023 kl. 18:00, 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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene 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. Økning felleskostnader
5. Fellesgjeld
6. Vedtektsendring egenandel
7. Maxstak på egenandeler der borettslagets forsikringsselskap blir brukt.
8. Avskjerming dører til terrasser i øverste etasjer.
9. Glass skjerming av balkonger.
10. Innsynskjerming balkonger
11. Vindavskjerming toppetasjer.
12. Parkeringsutfordringer i garasje
13. Utendørs møbel
14. Sykkelstativ foran oppganger.
15. Markiser og leverandør.
16. Sak1. Fjerning av busker bakkeplan mot lekeplass- legging av plen.
17. Busker med vekstbiller

- 18. § 3 Bruk av balkongene
- 19. Bygningsskader/lekkasjer i garasje
- 20. Vannspeil utenfor oppganger
- 21. Valg av tillitsvalgte
- 22. 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. 672 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 215 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 215 000.

Sak 4

Økning felleskostnader

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økning på hele 10% synes å være i meste laget. Andre borettslag har øket

felleskost med 5 til 7%

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Borettslagsloven § 5-19 (3) fastslår at det er styret som skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Det er opp til styret å beslutte hvilke endringer i felleskostnadene som er nødvendige, som er en viktig del av styrets forvaltning av borettslaget. Et makstak på felleskostnadene vil sette begrensninger for styret til å kunne iverksette nødvendige tiltak.

Forslag til vedtak

Felleskostnader revurderes og justeres til maks 7% man har et tak på hvor mange oppjusteringer man kan ha pr år.

Sak 5

Fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alt blir dyrer og både renter, strøm og fellesutgifter stiger. Det er ikke alle som synes dette er like enkelt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Om endringer i IN-avtalen, individuell nedbetaling av felleslånet

Det har kommet inn et forslag til generalforsamlingen om at borettslaget skal sørge for å forlenge avdragsfriheten på felleslånet. Samtidig er styret av forslagsstiller blitt oppfordret til å begynne å arbeide med dette straks. Styret har bedt OBOS om å få forklart om dette er mulig og styret har fått dette svaret fra OBOS:

IN-lånene er individualisert og styret/generalforsamlingen har begrenset med råderett med hensyn til lånene. Av avtalen mellom borettslaget og OBOS § 5 følger:

«Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.»

Styret har kun adgang til å refinansiere lån med tilsvarende løpetid, forutsatt at ny bank inngår IN-avtale og signerer innteståelseserklæring. Refinansieres lånet, må det nye lånet opprettholde nåværende låns løpetid. Pantobligasjonen som utstedes på et evt. nytt refinansiert lån må være pålydende opprinnelig lån/pantedokument for å ivareta tidligere beboeres innbetalinger og sikre beboernes sideordnede sikkerhet til opprinnelig pantobligasjon.

Kan dere gå ut av IN-ordningen, si opp avtalen?

Utgangspunktet er at avtalen gjelder frem til lånet er ferdig nedbetalt. Samtlige av avtalepartene har forpliktet seg iht. avtalene, og prinsippet er at avtalen skal holdes. Dersom det skal gjøres endringer, forutsetter dette samtykke fra alle avtalepartene. Unntak kan gjøres dersom det søkes og gis samtykke fra OBOS Eiendomsforvaltning (OEF) og banken samt at borettslaget vedtar dette med alminnelig flertall på en generalforsamling og innhenter samtykke fra samtlige som har innbetalt på IN-ordningen i borettslaget.

Dersom borettslaget skal søke om en eventuell avdragsfrihet i ytterligere 3-5 år ber vi om at det har blitt presentert økonomisk for hver enkelt andelseier hva dette vil innebære. Fremmes det et ønske om at løpetiden på lånet utvides, kreves samtykke fra samtlige av andelseierne i borettslaget. Dersom det fremmes et ønske om å opprettholde løpetiden på lånet, kreves samtykke fra samtlige av andelseierne som har fellesgjeld (IN).

Forslag til vedtak

styret søker obos om videreføring av avdragsfrihet på lån / fellesgjeld for de neste 3-5 år.

Vedtektsendring egenandel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets begrunnelse:

Spørsmålet har kommet opp fordi styret har økt egenandelen i borettslagets forsikring for felleseiendommen. Dette ble gjort for å få lavere forsikringspremie når egenandelen er høyere. Egenandelen er satt til 50 000 kroner. Det betyr at mindre skader, som koster under 50 000 kroner, må dekkes av det løpende budsjettet. Egenandelen som tidligere var 10 000 kroner ble innkrevd av andelseieren hvis skaden oppstod på en felles installasjon som gikk gjennom andelseierens leilighet. Å kreve inn en forhøyet egenandel på 50 000 kroner mener styret er klart urimelig, derfor bør beløpet være standard egenandel på kr 10 000 når vi ikke søker utgiften til skaden dekket av forsikringsselskapet. Med en egenandel på 50 000, er det ikke alle skader som formelt blir forsikringsskader, selv om de reelt er det. Derfor må den tidligere praksisen med egenandel, og beløpets størrelse, vedtektsfestes.

I så og si alle forsikringsordninger, er det en egenandel. Å ikke ha en ordning som tidligere og som er vanlig i borettslagene, vil bety at borettslaget får en økt kostnad hvis denne egenandelen ikke kreves inn av alle.

Styrets innstilling

Styret forslår sak til vedtaksendring:

5-4 Egenandel ved uforutsette skader

Borettslaget vil kreve kr 10 000 i egenandel fra andelseier ved uforutsette skader uavhengig av om forsikringen benyttes eller ikke og uavhengig av skyld fra brukers side.

Forslag til vedtak

5-4 Egenandel ved uforutsette skader Borettslaget kan kreve kr. 10 000 i egenandel fra andelseier ved uforutsette skader uavhengig av om forsikringen benyttes eller ikke og uavhengig av skyld fra brukers side.

Sak 7

Maxstak på egenandeler der borettslagets forsikringsselskap blir brukt.

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har kommunisert at beboere skal dekke større egenandeler når

Borettslagets forsikringsselskap brukes.

Styrets innstilling

Styrets forslag:

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret viser til sin begrunnelse i sak 6 forslag til vedtektsendringer. Forslagsstiller hevder i sin begrunnelse at «Styret har kommunisert at beboere skal dekke større egenandeler når Borettslagets forsikringsselskap brukes.». Som det går fram i sak 6 foreslår styret at det er den samme størrelsen på egenandeler styret foreslår skal opprettholdes.

Forslag til vedtak

Andelseiere skal ikke betale noe egenandel på skader de ikke har skyld i på skader som går under borettslagets forsikring.

Sak 8

Avskjerming dører til terrasser i øverste etasjer.

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn, ved nedbør kan ikke dører stå oppe da snø/regn kommer inn i stue/gulv.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

OBOS har tidligere gått inn for at leilighetene i 4 I og 4 K skal få et lite overbygg over **inngangsdøra** til leiligheten sin. Det aksepterte til slutt OBOS. Det var ikke for at deres inngangsdør skulle stå åpen i regn- og snøvær, men for at det ikke skulle regne på beboerne i det de tok fram nøkkel for å låse seg inn.

Et overbygg for å hindre at det kommer inn snø og regn når døra ut til takterrassen står åpen, må være betydelig. Sidevegger vil også være nødvendige. Tiltaket blir en fasadeendring, jf kommentarer til andre forslag.

Det er urimelig å kreve at alle beboerne skal betale for et dyrt og helt unødvendig tiltak.

Forslag til vedtak

Styret finner løsning med tak av plexiglass eller lignende over dører.

Sak 9

Glass skjerming av balkonger.

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

det blåser friskt tidvis, og vinden gjør at mange ikke får glede av sin

balkong i den norske sommeren. Forslag til glass skjerming ble avvist på GF 2014.

Men kommentert fra styret, at dette kunne vi ta opp på nytt når utbyggingen langs

Gladengveien var ferdigstillet. Nå skriver vi 2023 og det blåser like mye. Ingen

endring på vindproblemet. Og mer ekstremvær er ventet fremover.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Forslagsstiller viser til tidligere vedtak på tidligere generalforsamling som gjaldt innglassing. Med samme tekst ble det tidligere ment full innglassing. Først blir forslaget om full innglassing vurdert, så delvis innglassing.

Full innglassing

Kommunens balkongveileder

Oslo kommunes balkongveileder forutsetter verken innglassing eller tildekking av noe slag. Det kan en se følges på alle nye bygg på Ensjø og ellers i Oslo.

Alle eller ingen

Forslaget kan kun måtte gjelde alle balkonger. Det kan ikke stå opp til hver enkelt andelseier å velge om en vil eller ikke vil ha glasskjerming. Innglassing på noen balkonger og ikke andre vil endre bygningenes utseende og vil ikke bli godtatt av Plan- og bygningsetaten som uansett må ha en søknad om slik innglassing.

Plan- og bygningsetaten vil avslå det

Innglassing av balkonger vil ikke bli godtatt av Plan- og bygningsetaten. Sameiet Glånga i Gladengveien 15 søkte Plan- og bygningsetaten om innglassing i 2015 og fikk avslag fordi det var i strid med to grunnleggende krav: For det første fordi innglassing er i strid med plan- og bygningslovens § 29-2 om visuelle kvaliteter. Og for det andre at tiltaket er i strid med krav til utearealer etter reguleringsbestemmelsenes § 3-4 krav om uteoppholdsarealer. Arealet på balkongene regnes nemlig med i utearealet fordi utbyggerne på den måten kan bygge blokkene tettere.

Det kreves sprinkleranlegg på innglassede balkonger

Et tredje krav er nye tekniske forskrifter. Nå kreves det sprinkleranlegg også for innglassede balkonger. I den grad det er mulig vil det koste betydelige beløp for hver enkelt balkong, og sannsynligvis en enda høyere utgift for oppgradering av sprinkleranlegget for alle leilighetene. Disse utgiftene for utvidelse av sprinkleranlegget, i den grad det er mulig, vil koste flere titusener kroner per balkong.

Betydelig kostnadsøkning

Kostnaden vil sannsynligvis også bli så høy at beboerne ikke kan pålegges å betale for innglassing av egne arealer. Hvis en dispensasjon skulle gjelde «alle eller ingen» vil innglassing ikke kunne realiseres også fordi det vil kreve opptak av lån til minst 50 millioner kroner, kanskje det dobbelte. Dermed en voldsom økning av felleskostnadene.

Delvis innglassing/skjerming

Delvis innglassing vil også rammes av mange av de nevnte innvendingene av full innglassing. Det er fasadeendring, i strid med balkongveilederen og vil koste et betydelig beløp, om ikke så mye som full innglassing.

Også her må det gjelde alle eller ingen balkonger. Dreier det seg om 130 leiligheter av de 152, vil det si minst 260 glassplater. Det kreves tilpasning, montering, vedlikehold og kostnader ved skader. Det er klart at det må søkes Plan- og bygningsetaten med en slik fasadeendring som vil endre fasaden markant.

Hvorfor flytte til Ellipsen når en ikke liker arkitekturen?

Bygningene i Ellipsen borettslag har et særegent arkitektonisk uttrykk som ble til i en dragkamp mellom arkitektfirmaet og Plan- og bygningsetaten. Mange andelseiere valgte å flytte hit nettopp på grunn av dette særegne arkitektoniske uttrykket, som de fant tiltrekkende. At det arkitektoniske uttrykket skal endres av nyinnflyttede virker litt spesielt. Det finnes nok av andre bygg som de som misliker Ellipsens arkitektur kan trives i.

På generalforsamlingen i 2014 ble forslag om glasskjerming nedstemt med 54 mot én stemme og et endret forslag nedstemt 44 mot ti stemmer. I 2015 ble et tilsvarende forslag nedstemt med 29 stemmer imot og 6 for. Et forslag om innglassing ble avvist med 48 mot 6 stemmer og 51 mot 3 stemmer. Et forslag om tildekking av glassveggen på balkongene, innsynsskjerming, ble i 2015 nedstemt med 32 mot en stemme.

Disse forslagene er svært arbeidskrevende og kostbare forslag som styret mener det er feil av generalforsamlingen å pålegge styret å arbeide med. Det vil i praksis si at styret må sette ut dette arbeidet til entreprenørkonsulenter til betydelig ekstrakostnad.

Forslag til vedtak

Beboere kan montere glasskjerming av balkonger. Kostnader dekkes av den enkelte beboer. Beboere sender inn forslag for godkjenning av styret.

Sak 10

Innsynsskjerming balkonger

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

i dag kan ikke beboerene skjerme for innsyn i glassdelen da styret mener fasaden er et viktigere element.

Det fører til at man sjeneres på egen balkong.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Begrunnelse:

Det er en illusjon å tro at ikke andre kan se at en er på sin egen balkong eller terrasse uten at balkongen bygges inn med ugjennomsiktige vegger.

Det samme forslaget var oppe på generalforsamlingen i 2015, og falt med 1 stemme mot 34. Styret slutter seg til den innstillingen som det daværende styret uttalte i 2015:

Slik balkongene er utformet i dag, er de helt i samsvar med prospektet for leilighetene slik som det framgikk tydelig av prospektets tegninger/konstruerte bilder.■

Som arkitekten sa på årsmøtet i fjor [2014], er de få gjennomsiktige flatene midt på balkongveggene svært viktig for romfølelsen i gårdsrommet. Arkitekten har derfor bevisst valgt denne løsningen for å gi en følelse av «luft» og rom på et areal der bygningene våre står tett. Folie reduserer den klare sikten til fasadefront. Det gir et «tyngre» fasadeuttrykk og reduserer romfølelsen – spesielt mellom blokkene der det til dels kun er ca. 8 meter mellom balkongene.■

For enkelte, kan folie på balkongfront gi dårligere lysforhold inne.■

Illustrasjonen viser tydelig at med tildekking av balkongene med duk der det nå er gjennomsiktig, vil gårdsrommet føles mindre. Som arkitekten nevnte, vil det særlig være sidesynet som gir inntrykk av redusert romfølelse. Særlig vil gårdsrommet bli mindre når hjørnebalkongene dekkes til med duk på hjørnene.

Alle eller ingen

Forslaget må selvfølgelig gjelde alle eller ingen. Hvis skjerming tillates, må det være obligatorisk for alle for å bevare et helhetlig fasadeuttrykk. Det vil føre til en betydelig økning av felleskostnadene for å finansiere arbeidet med et felles likt utseende utført på en kvalitetsmessig tilfredsstillende måte.

Plan- og bygningsetaten må godta en sånn endring, da dette vil virke inn på romfølelsen og de forutsetningen som er lagd for å bygge så tett som det er gjort hos oss.

Enhver andelseier i borettslaget vil også ha uttalerett og dermed klagerett under Plan- og bygningsetatens behandling av borettslagets eventuelle søknad.

Forslag til vedtak

man kan fritt skjerme glassdel for innsyn på egen balkong.

Vedlegg

2. Bilde til sak glassskjerming av balkonger.JPG

Vindavskjerming toppetasjer.

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

tidvis sterk vind, gjør at man ikke får brukt terrasser når vinden blir sterk.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse

Uønsket vind har menneskene alltid stridd med. Bare huler og hus har klart å beskytte oss mot vindens ulemper. Ute er det ikke lett å beskytte seg mot vind. Vind lager ofte turbulens, det vil si vind på innsiden av levegger.

Dette forslaget gjelder borettslagets mest eksklusive leiligheter i toppetasjene. Det er 14 leiligheter i toppetasjen i borettslaget. Bortsett fra to av leilighetene har de 12 andre leilighetene terrasser på både sørsida og nordsida, og fire av disse 12 leilighetene har så store terrasser at de har terrasse på hele tre kanter, mot sør, vest og nord.

Hensikten er at vindavskjerming skal bli stående oppe når vinden blåser som hardest, og de må derfor bygges til å tåle ekstra kraftig vind. De må ikke kunne løsnes av kraftig vind og blåse bort og ned på andre balkonger og på bakken og medføre skade for andre mennesker i gårdsrommet, på leikeplassene eller andres balkonger.

Hevbare glassvegger må forutsettes i praksis å bli stående oppe alltid.

For fasadens del må det gjelde alle takterrasser, på begge sider av 12 leiligheter, opp mot 30 til dels svært store hevbare glassvegger. Kostnaden er betydelig, og det er styret som må stå ansvarlig for slike bygningskonstruksjoner.

En søknad til Plan- og bygningsetaten er nødvendig for at dette skal kunne gjennomføres.

Slike hevbare glassvegger krever at borettslaget må ta ansvaret for at de hevbare glassveggene tilfredsstiller offentlige sikkerhetskrav. Det til enhver sittende styret vil ha ansvaret for at disse sikkerhetskravene er oppfylt for å slippe unna straffe- og personlig erstatningsansvar. Kostnaden for felles lik montering må derfor, om kommunal

godkjenning oppnås, betales av alle i borettslaget. Anslått kostnad vil være to-tre millioner kroner, om ikke mer, som må lånefinansieres.

Det er urimelig å pålegge styret en så omfattende arbeidsoppgave med arbeid overfor myndighetene, for leverandører av slike og for arbeid med montering. De nødvendige løpende oppgavene til styret tar allerede mer enn nok tid.

Forslag til vedtak

beboere kan sette opp hevbare glassvegger eller tilsvarende, som kan senkes tas ned når vinden løyer.

Sak 12

Parkeringsutfordringer i garasje

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboere har opplevd å ikke finne ledige plasser.og det er så trangt at man ikke kommer seg inn/ut av bilen.

Styrets innstilling

Som det burde vært kjent fra info på Vibbo har styret arbeidet kontinuerlig overfor garasjeieier med å sikre plass til beboerne. Spørsmålet om breiere plasser har hittil ikke vært tatt opp med garasjeieier, fordi bredden er offentlig regulert og at breiere plasser betyr inntektstap for garasjeieier. Vi kan ta det opp, men prioritere å sørge for at det ikke leies ut så mange plasser at det ikke er plass til beboere som har krav på plass.

Styrets forslag til vedtak:

Styret bes fortsette arbeidet overfor garasjeieier med å sikre tilgang for beboere som betaler p-plass.

Forslag til vedtak

Styret går i dialog med gårdeier for om mulig å finne løsning.

Sak 13

Utendørs møbel

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mange som ønsker å kunne gå ut om sommeren, ta med seg kaffen

og ha et sted hvor en kan sette seg å være sosial med sine naboer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Det er allerede flere fastmonterte sitteplasser på området rundt leikeplassen. Flere er det ikke plass til uten å ta av rommet.

Forslag til vedtak

Styret anskaffer utemøbel, i trykkimpregnert materiale, slik at møbler kan stå ute hele året

Krav spec: plass til 6-8 personer.

Sak 14

Sykelstativ foran oppganger.

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bor flere barn som bruker sykkel. Det er tungvint for barna og måtte

gå ned i sykkelboder. Barn får besøk av andre syklende barn.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Styret satte i fjor sommer opp et sykkelstativ for gjester i nærheten av flaggstanga. Det er lite brukt. Å sette opp et sykkelstativ foran alle oppgangene vil føre til oppsamling av ubrukte sykler og trekker til seg søppel. Det vil bli en svært uvelkommen inngang for beboere og gjester. Sykkelstativ koster penger, og penger til vedlikehold.

Barn og ungdom som kan sykle må også kunne sette fra seg sykler der det allerede er opplegg for det. Blir det først sykkelstativ blir det også for ståhjulinger. Personlige eiendeler hører ikke hjemme på slike fellesarealer.

Forslag til vedtak

Styret velger sykkelstativ løsning for plassering utenfor oppganger

Sak 15

Markiser og leverandør.

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

dag har Solskjermingsgruppen monopol på leveranser.

Solskjermingsgruppen er vesentlig dyrere enn sine konkurrenter i markedet.

Andre leverandører har kvalitet på samme nivå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse.

Før borettslaget var etablert engasjerte OBOS Solskjermingsgruppen som leverandør av markiser og screens også til Ragdes eiendom, og Solskjermingsgruppen har vært brukt til alles tilfredshet så langt. Alle som kan kjøpe markiser, de i sjette og femte etasje, har for det meste alt kjøpt markiser. Markiser er de dyreste.

Styret ser ingen grunn til å overlate noe så viktig for fasadeutstyr til et villniss av tilfeldige leverandører bestemt av andelseiere. Vi har en krevende felles fasade for å feste markiser som skal tåle kraftige vindkast.

Det er feil det som forslagsstiller påstår, at «**andre leverandører har kvalitet på samme nivå**». Solskjermingsgruppen garanterer for innfesting og har løpende vedlikehold i prisen i minst ti år.

Hvorfor det for nye beboere skulle kunne være behov for endret og dårligere kvalitet til lavere pris enn for dem som har bodd her hele tida, er det ingen rettferdig begrunnelse for.

Forslag til vedtak

Beboere kan fritt velge leverandør, men må forholde seg til samme farge som dagens markiser ved å få oppgitt fargekode fra styret.

Sak 16

Sak1. Fjerning av busker bakkeplan mot lekeplass- legging av plen.

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn: 3 rader hekkeplanter som ikke kan sees å ha noen funksjon. Plantene

dekker et areal som beboere kunne benytte dersom det var gresslagt. I tillegg er

vekstene habitat for insekter og biller. Disse billene invadere leilighet i 1 etg, og er til

stor sjenanse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Dette er et svært kostbart arbeid. Dette er den opprinnelige løsninga som er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Den beskytter andelseieren inntil areal for å få full offentlig tilgang til området. Styret er åpen for å vurdere å gjøre området tilgjengelig for alle med lek m.m. helt inntil den leiligheten.

Larvene til billene lever i jorden, så fjerning av buskene løser mest sannsynlig ikke problemet. I første omgang vil styret i samarbeid med gartneren gjennomføre arbeidet med kraftig reduksjon i de billene, som ikke er skadedyr, men som fører til ubehag når vinduer og dører står åpne.

Forslag til vedtak

Vedtaksforslag: Busker i i etg mot lekeplasser, fjernes på dugad asap , og det sås plen. Styret går til innkjøp av nødvendig utstyr som raker og spader etc. dette kan brukes på årlige dugnader som er et sosialt tiltak i de fleste borettslag.

Sak 17

Busker med vekstbiller

Forslag fremmet av:

Anita Maflin

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker kjøpe bruksrett på området utenfor mine vinduer stelle det selv. Da jeg nå i 3 år har fått leiligheten full av biller ser jeg ingen annen mulighet enn å forsøke få kjøpe området utenfor mine vinduer slik at vi kan leve normalt i leiligheten.

Prisen for bruksretten blir betalt av meg personlig til gartner for å fjerne buskene, grave opp jord samt legge plen. Dette er allerede estimert til ca 200 000 kr.

Det er allerede lagt inn forslag på at vi sammen skal fjerne buskene på dugnad, mitt forslag på å kjøpe bruksrett på området til min leilighet frafaller hvis dette blir stemt frem.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme mot dette forslaget.

Styrets begrunnelse:

Forslaget er i strid med borettslagsloven og vedtektene. Dette betyr en privatisering av et felleareal. I vedtektene punkt 10-3 Mindretallsvern står det: «Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig skade fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.»

Forslag til vedtak

Jeg ønsker kjøpe bruksretten for området utenfor mine vinduer for ca 200 000kr som betales av meg privat til gartner, kun hvis forslaget om at buskene fjernes på dugnad blir nedstemt.

Sak 18

§ 3 Bruk av balkongene

Forslag fremmet av:

Dimitry Vik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å legge til en ekstra punkt i husordensregelen

§ 3 Bruk av balkongene.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak:

Styret overlater til generalforsamlingen å bestemme om dette forslaget skal vedtas.

Styrets begrunnelse:

En kan si at dette hensynet er dekket både i formålet med husordensreglene der røyking på balkongene kan sees på det som er omtalt i § 1 om å skape vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Den enkeltes balkong er i denne sammenheng å regne som andelseiers private areal. Røyking på balkongene kan ikke forbys. Men hensyn til andre beboere bør tas i dette spørsmålet som i andre forhold. Styret kommer ikke med noen anbefaling av hva som bør vedtas.

Forslag til vedtak

Ved røyking må det tas særskilt hensyn til naboer - spesielt dem som er i etasjene ovenfor.

Sak 19

Bygningsskader/lekkasjer i garasje

Forslag fremmet av:

Anders Runningen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å kommet med et forslag/fremme en sak angående lekkasjer i garasjen nå i vinter. Spesielt da dette potensielt kan være konstruksjonsfeil som OBOS/konstruksjonsfirma må ta ansvar for. Jeg forstår at dette er en pågående sak, men jeg mener fremdeles at det er viktig å fortsette denne, spesielt dersom dette tilslutt ender opp som en utbedring beboere må legge ut for.

Styrets innstilling

Styret slutter seg til forslaget. Som forslagsstiller nevner, er dette en sak styret er helt enig i og har tatt opp med garasjeeier, og vi vil fortsette med det og vil vise til borettslagets vedtak på om dette på en generalforsamling.

Forslag til vedtak

Dette er noe styret må fortsette og følge opp. Det må legges press på OBOS/konstruksjonsfirma for svar om dette.

Vedlegg

3. 20221214_220403.jpg

4. 20221214_220356.jpg

Sak 20

Vannspeil utenfor oppganger

Forslag fremmet av:

Yvonne Juvia Reddy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

lite oppfølging av vannspeilene, som avgir dårlig lukt og lite hyggelig

gjørme i bomiljøet.

Styrets innstilling

Styret mener at andelseierne skal stemme mot dette forslaget.

Styrets forslag:

Styret fortsetter arbeidet med fordrøyningsbassengene med innspill fra beboerne og i samråd med gartner/landskapsarkitekt. Beplatningen opprettholdes.

Styrets begrunnelse:

Styret er enig med forslagsstiller at det er mange uheldige sider ved disse bassengene, og det er derfor arbeidet med disse bassengene over flere år uten at vi kan være fornøyde.

Fordrøyningsbassengene er pålagt av kommunen for å forsinke belastningen på det kommunale avløpssystemet ved store nedbørsmengder.

Vekstene er nå plantet på nytt og jorda lagt inn på nytt. Gartneren kommer med forslag til utforming og vedlikehold. Det er viktig at det er planter der som gir et annet inntrykk enn bare betong.

Styrets forslag til vedtak:

Styret oppfordrer andelseierne til å komme med innspill, og mulige tiltak vurderes fortløpende av styret i samarbeid med landskapsarkitekt.

Forslag til vedtak

Vannspeilene ryddes og vannplanter fjernes, fjerning av steiner. finne en løsning som ser pent ut og er funksjonabelt.

Sak 21

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Høier

Valg av 1 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Siw-Monica Bekken

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Sindre Cools Berg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Vargas Theodorsen
- Thomas Lundbye

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Guro Mosli
- Ove Bengt Berg

Vedlegg

1. Valgkomiteens Innstilling.pdf

Sak 22

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:

- Ove Bengt Berg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lasse Høier
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Espen Herulf Strand	Gladengveien 4 H
Varadelegert	
Ove Bengt Berg	Gladengveien 6 E

Valgkomiteen

Siw Monica Bekken	Gladengveien 4 H
Toril Drøsdal	Gladengveien 4 H

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Styret kan også kontaktes på e-post ellipsen@styrommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

129 19

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten er på 5 246 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ellipsen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Eierskifte – nye andelseiere

Det har vært eierskifter i 20 andelsleiligheter av 152.

Styrets arbeid

Styret skal sørge for borettslagets økonomi og vedlikeholde bygningene. Styret prøver å utvikle borettslaget som et trivelig sted å bo med ordnede forhold der vi alle opptrer hensynsfullt overfor hverandre.

Styrets oppdrag er å sørge for at borettslaget vedlikeholdes og ivaretas med en forsvarlig økonomi. I 2022 er det protokollført 171 saker i 21 styremøter. Det er i tillegg nødvendig med mye styrearbeid mellom styremøtene for å forberede saker og til avgjørelser som må treffes raskere som til akutte vedlikeholdsarbeider.

Noen av sakene styret synes er viktig å framheve:**Flere henvendelser fra beboere**

Siste året har styret i motsetning til tidligere fått et betydelig antall spørsmål og kommentarer som styret har prøvd å svare best mulig på.

Vedlikeholdsarbeid

For å være sikker på at styret opptrer i samsvar med standard vedlikehold for bygningsmassen, har styret bestilt en vedlikeholds rapport fra OBOS sin vedlikeholdsavdeling. Etter en grundig gjennomgang av hele bygningsmassen vår, konstaterte OBOS i rapporten:

Ellipsen borettslag er meget veldrevet, og har over mange år hatt fokus på godt og riktig vedlikehold. Tidslinjene for de store rehabiliteringene kan med fortsatt godt vedlikehold, forlenges med mange år.

Det som har vært gjort

I forfjor ble det vedtatt å gå inn for et nytt brannvarslingssystem. Det ble satt i drift i 2022 og virke som å være et viktig og fornuftig tiltak for å hindre branntilløp tidlig med god varsling og hindre personskader.

Det mest omfattende og kostbare vedlikeholdstiltaket har vært utskifting av kabler med mer i en heis i en oppgang. Det kom på mange hundre tusen kroner. Det er dessverre skuffende at varigheten på heisen varer så kort. Men det er stor slitasje på heisene våre.

Vi må nok dessverre regne med at flere heiser om kort tid må repareres på samme måten.
Vedlikeholdsplan

Taklampene i oppgangene har begynt å ryke og vi har startet prosessen med utskifting. Det er kjøpt inn nye lamper og inngått avtale med Connecto Electro AS av utskifting av taklampene fortløpende over en periode, for å fordele noe av kostnadene.

Dører og døråpnere har blitt skadet og har blitt reparert. I noen tilfeller opptil flere ganger for samme dør.

Gartner har brukt nyttenematoder (biologisk nedkjemping av biller) i for å redusere veksthusnutebille problemet i hekken ved lekeplassen. Dette skal gjentas i mai-juni i 2023 og aug-sept. Viktig å merke at disse billene ikke er skadedyr, men kan oppfattes ubehagelige.

Avfallsbrønnene har opptil flere ganger blitt skadet og det er bestilt reparasjon.

Vannlekkasjen fra Apotek 1 har ført til mye arbeid både rundt skadebegrensning og oppfølging av Gjensidige for oppgjør mot beboere.

Vedlikehold de kommende åra

De neste årene så bør man se på, i tillegg til de uforutsette sakene:

- Legge nytt epoxy belegget i bodområdet
- Porttelefonene
- Fasadevask

Årets vedlikeholdsoppgaver:

Miljøkonto:

OBOS overførte en pott med midler to ganger i 2022. Beløpet de har overført er 162.957 kr. Styret har brukt 119.494 kr av dette til nye blomsterkasser foran hver oppgang, gjesteparkering for sykler og redskapsbod. Pr. 31.12.2022 står det 43 846 kr på denne konto.

Techem:

Målerne for å måle forbruket av varmtvann i hver enkelt andelsleilighet, fellesområder og næringsdelen må skiftes, da de har en levetid på 10 år. Styret har derfor inngått en ny avtale med Techem på ti år. Målerne blir skiftet i andre halvdel av 2023.

Tidligere har vi hatt avregning av varmtvann en gang i året. Nå har vi inngått en avtale med Techem med avregning fire ganger i året. Dette for at vi kan få et raskere svar på forbruket for å justere det hvis vi vil. Med tre måneders avregning vil også et eventuelt avvik mellom akontobeløp og det som skal betales, bli mindre.

Vibbo:

Løpende informasjon til andelseiere er gitt via Vibbo og styretavlene i hver oppgang. Vibbo skal være hovedkanalen for informasjon mellom styre og beboere i Ellipsen borettslag. Styret arbeider med å flytte informasjon fra hjemmesiden ellipsen.no til Vibbo. Dette arbeidet skal etter planen slutføres i 2023 og hjemmesiden legges ned.

Gladengtunet Eierseksjonssameie:

Sameiet består av 3 seksjoner. Seksjon 1 er en næringsseksjon for parkering, seksjon 2 er en næringsseksjon med butikkformål, og seksjon 3 er en samleseksjon for 152 boliger som eies av Ellipsen borettslag.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

Sameiets arealfordeling/eierbrøk er slik:

Seksjon 1 Næring (garasje) 6355/18640

Seksjon 2 Næring 1563/18640

Seksjon 3 Bolig 10722/18640

Leder og nestleder i styret sitter i styret i Eierseksjonssameiet sammen med en representant fra Ragde Eiendom AS. Det er mye oppfølging de ulike eierseksjonene og bedriftene ved «Ellipseplassen». Seksjonene deler på kostnader knyttet til seksjonene. Styret har arbeidet tett med OBOS og brukt noe midler på advokat for å få frem hvilken seksjon som har oppfølging og vedlikeholdsansvaret. Dette må til, fordi vedtektene er uklare på flere områder. For å endre vedtektene i sameiet må alle seksjonseiere være enig.

Garasjeportene: Vi har opplevd trøbbel med disse. Dette er formelt Ragdes ansvar, men styret har vært på Ragde for å få fortløp i reparasjon hver gang det har vært trøbbel. Dette siden Ragde ikke følger opp dette veldig aktivt.

I vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for Ellipsen borettslag kom det frem noen punkter som styremedlemmene fra Ellipsen tar med seg til Gladengtunet Eierseksjonssameiet.

Det gjelder:

- Betongundersøkelse i garasje og bod-området
- Vedlikehold og utbedring av fasade i første etasje ut mot Gladengveien.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger, som har medført høyere innkrevde kapitalkostnader fra andelseierne.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold samt energi/fyring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 780 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune vedtok for 2023 en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ellipsen borettslag.

Lån

Ellipsen borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i Gladengtunet 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 årsregnskapet for Ellipsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av 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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

672 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	843 773	1 008 986	843 773	627 899
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	11 234 068	4 136 695	414 328	2 661 285
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	0	-2 539 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -11 325 004	-4 324 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-120 962	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-3 976	22 092	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-215 874	-165 213	414 328	122 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	627 899	843 773	1 258 101	750 184

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 574 011	1 329 382
Kortsiktig gjeld	-946 112	-485 609
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	627 899	843 773

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 728 380	2 384 038	2 602 311	7 903 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 078 850	5 292 760	5 928 689	6 522 000
Andre inntekter	3	189 235	8 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 996 465	7 684 798	8 531 000	14 425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 990	-28 200	-28 990	-30 315
Styrehonorar	5	-205 600	-200 000	-205 600	-215 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 670	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-172 235	-168 035	-173 100	-181 000
Konsulenthonorar	7	-91 599	-1 139	0	-130 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-1 898 717	-1 294 148	-1 479 000	-1 780 000
Forsikringer		-293 572	-258 069	-276 200	-330 000
Kommunale avgifter	9	-1 459 960	-1 356 430	-1 299 682	-1 560 000
Kostnader sameie	22	-132 302	-64 430	-77 400	-55 000
Energi/fyring	10	-738 674	-541 902	-478 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-816 386	-753 408	-776 000	-860 000
Andre driftskostnader	11	-520 096	-818 188	-690 300	-534 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 399 656	-5 523 018	-5 514 672	-6 490 715
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 596 808	2 161 780	3 016 328	7 934 285
Innbetalt andel fellesgjeld		11 325 004	4 324 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		14 921 812	6 485 780	3 016 328	7 934 285
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 368	38 667	0	0
Finanskostnader	13	-3 731 112	-2 387 752	-2 602 000	-5 273 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 687 744	-2 349 085	-2 602 000	-5 273 000
ÅRSRESULTAT		11 234 068	4 136 695	414 328	2 661 285
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 234 068	4 136 695		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	394 115 000	394 115 000
Tomt		32 560 000	32 560 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	292 194	288 218
Øremerkede bankinnskudd	23	120 579	0
Miljøbankkonto, øremerket		43 846	0
SUM ANLEGGSMIDLER		427 131 619	426 963 218
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		700	735
Forskuddsbetalte kostnader		278 663	241 390
Andre kortsiktige fordringer	15	59 942	11 293
Driftskonto OBOS-banken		574 485	457 080
Sparekonto OBOS-banken		505 193	501 910
Sparekonto OBOS-banken II		155 028	116 973
SUM OMLØPSMIDLER		1 574 011	1 329 382
SUM EIENDELER		428 705 630	428 292 600
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 5000		760 000	760 000
Opptjent egenkapital	16	148 963 430	137 729 362
SUM EGENKAPITAL		149 723 430	138 489 362
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	149 990 125	161 315 129
Borettsinnskudd	18	128 002 500	128 002 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	43 463	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		278 036 088	289 317 629
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		524 467	317 002
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0

Påløpte renter		29 176	14 143
Energiavregning	20	392 469	154 464
SUM KORTSIKTIG GJELD		946 112	485 609

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 705 630	428 292 600
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	426 675 000	426 675 000
Garantiansvar	22	239 158	229 820

Oslo, 21.03.2023

STYRET I ELLIPSEN BORETTSLAG

Lasse Høier /s/

Sindre Joachim Cools Berg /s/

Espen Herulf Strand /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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**

Diverse	9 300
Eiendomsskatt	140 410
Felleskostnader	5 929 140
Reg.kapitalkostnader IN	432 182
Kapitalkostnader IN	3 296 198
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 728 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 078 850

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert	69 741
Miljøfond	119 494
SUM ANDRE INNTEKTER	189 235

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 990
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 990

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 2021/2022, og er på kr 205 600. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 8 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 274
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 325
SUM KONSULENTHONORAR	-91 599

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-222 122
Drift/vedlikehold VVS	-228 366
Drift/vedlikehold elektro	-245 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-222 089
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 360
Drift/vedlikehold heisanlegg	-335 901
Drift/vedlikehold brannsikring	-286 611
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-331 035
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-15 234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 898 717

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-140 094
Vann- og avløpsavgift	-821 827
Renovasjonsavgift	-498 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 459 960

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-382 820
Fjernvarme	-55 547
Andre fyringskostnader	-300 307
SUM ENERGI / FYRING	-738 674

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 600
Lyspærer og sikringer	-1 498
Vaktmestertjenester	-67 815
Renhold ved firmaer	-287 182
Snørydding	-69 174
Andre fremmede tjenester	-42 273
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 800
Andre kontorkostnader	-16 223
Bank- og kortgebyr	-3 016

Velferdskostnader	-11 355
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-520 096

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 068
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 471
Kundeutbytte Gjensidige	36 829
SUM FINANSINNTEKTER	43 368

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS renter/gebyr lån	-3 728 380
Kassekreditt	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-732
SUM FINANSKOSTNADER	-3 731 112

NOTE: 14**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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	59 942
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 942

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	281 055
Egenkapital fra IN tidligere	137 357 371
Egenkapital fra IN 2022	11 325 004
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	148 963 430

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS

Renter 31.12: 3,55 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013

-298 672 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

137 357 371

Nedbetalt i år, IN

11 325 004

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-149 990 125**

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	Første avdrag er 30/03-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2023	
4001		50
2015, 3022		150
5036		250
3013, 5002, 5003, 5011		300
4005		350
1007		700
5021		750
3007		850
2008		900
4003, 4024		1 000
3036		1 050
4013, 6022		1 150
5013		1 300
1033, 3034		1 350
3032		1 450

3011	1 500
1026, 2024	1 600
1006, 2027	1 800
1013, 2002	1 850
1027, 2012, 3002, 4027	1 900
1025, 2013, 2032	1 950
2026, 2033, 3021, 4031, 5006	2 000
3033	2 050
3026, 4033	2 100
2034, 3015, 4014, 4026	2 150
3035	2 200
1012, 4007	2 250
1032, 2022, 3004, 4015, 5014	2 300
1009, 4004, 4023, 4035, 5033, 5034	2 350
6002	2 350
4025	2 400
1008, 1021, 1022, 5004, 5007	2 450
1004, 1005, 5022	2 500
1003, 1024, 3031	2 550
4011	2 650
2001, 3001, 4016	2 700
5001	2 800
1035	2 850
5016	2 900
4012	2 950
4008, 4032	3 000
2006, 6004, 6032	3 100
2011	3 150
2023, 3023	3 300
4006	3 350
2005	3 450
2028, 3008, 5023	3 500
3028, 6031	3 600
5028	3 650
6033	4 850
6013	4 950

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-43 463
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-43 463

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 289 901
SUM INNTEKTER	-1 289 901

KOSTNADER

Fjernvarme	897 432
SUM KOSTNADER	897 432

SUM ENERGIAVREGNING	-392 469
----------------------------	-----------------

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: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	128 002 500
Pantelån	149 990 125
Beregnete IN forpliktelser	148 682 375
TOTALT	426 675 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 10722/18640 deler av Gladentunet Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 239 158.

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

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

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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.

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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	80 004	80 004	80 000	80 000
Andre inntekter	3	448	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		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
FINANSINTEKTER/-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		

GLADENGTONET 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/

Vedlegg 2 til sak 10. Innsynskjerming balkonger



Styreflertallets oppfatning:

Folie reduserer den klare sikten til fasadefront.

Det gir et «tyngre» fasadeuttrykk og reduserer romfølelsen – **spesielt mellom blokkene** der det til dels kun er ca. 8 meter mellom balkongene. For enkelte, kan folie på balkongfront gi dårligere lysforhold inne.

Hvis skjerming tillates, bør den være obligatorisk for alle for å bevare et helhetlig fasadeuttrykk.

Samme bilde, men øverst er det er tegnet inn delvis gjennomskinnelig folie på alle balkonger tilsvarende det forslagstillen hadde.



Vedlegg 3 til sak 19. Bygningsskader/lekkasjer i garasje



Vedlegg 4 til sak 19. Bygningsskader/lekkasjer i garasje



Valgkomiteens innstiller følgende personer:

Leder: Lasse Høyer - ny 2 år

Styremedlem: Espen H. Strand – ikke på valg

Styremedlem: Siw-Monica Bekken – ny 2 år

Styremedlem 1 år: Sindre – ny 1 år, fullfører verv til styremedlem som trakk seg i fjor

Varamedlem: Thomas Lundbye

Varamedlem: Eivind Vargas Theodorsen

Delegat til OBOS: Ove Bengt Berg

Valgkomite:

Ove Bengt Berg

Guro Mosli

I valgkomiteen for Ellipsen borettslag

Toril Drøsdal

Valgkomiteen besto opprinnelig av Siw Monica Bekken og Toril Drøsdal. Etter å ha blitt nominert og sagt ja til å stille som kandidat til styret, har Siw Monica Bekken trukket seg fra valgkomiteen.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.04.23

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.