

## *Kjære beboer!*

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2004.

Styret har lagt mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen **onsdag 30.03.2005, kl 18.00 i St Halvards kirke.**

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling. Det er den muligheten du har til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller samboende møte, men bare med én stemme per andel. Ektefelle/samboer må ha med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleietaker har rett til å møte og har talerett, men ikke stemmerett. Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen, kan andelseier i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andel. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.



# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag avholdes  
onsdag 30.03.2005 kl. 18.00 i St Halvard kirke.

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Forretningsorden

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2004

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004

- A) Årsregnskapet for 2004
- B) Anvendelse av disponible midler pr. 31.12.2004

### 4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor
- C) Andre godtgjørelser

### 5. FORSLAG

Forslag er tatt inn bakerst i årsberetningen

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 6 medlemmer til valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av 3 medlemmer til velferdskomité
- H) Valg av 3 medlemmer til garasjekomité

Oslo, 10.02.2005

I styret for Enerhaugen Borettslag

Ivar Nicolay Bakke /s/ Randi J Krogstad /s/ Geir H Bakken /s/

Kjell Solheim /s/ Ole H Einefjord /s/

## FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær.  
I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mere enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis fem minutter for første innlegg og to minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.

## ÅRSBERETNING FOR 2004

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Ivar Nicolay Bakke	Enerhauggata	3
Nestleder	Randi J. Krogstad	Enerhauggata	3
Styremedlem	Kjell Solheim	Smedgata	34
Styremedlem	Geir H. Bakken	Enerhauggata	5
Styremedlem	Ole H. Einejord	Enerhauggata	3

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Hjørdis Fodstad	Enerhauggata	5
Jannicke Hovland	Enerhauggata	3
Eivind Haug	Enerhauggata	5

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Ivar Nicolay Bakke som delegert  
Randi J. Krogstad som vara

#### VALGKOMITÉEN

Leif Rareli	Enerhauggata	5
Willy Jonassen	Enerhauggata	7
Carl Andreas Claussen	Enerhauggata	3
Frode Lagset	Smedgata	34
Eivind Åse	Smedgata	34
Anne Falch	Enerhauggata	3

#### VELFERDSKOMITÉ

Edel Jacobsen	Enerhauggata	5
Inger Johanne Haug	Enerhauggata	5
Tore Holmsen	Enerhauggata	5

#### GARASJEKOMITÉ

Eivind Åse	Smedgata	34
Kent Johansen	Smedgata	34
Carl Andreas Claussen	Enerhauggata	3

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers DA.

## 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer [org.nr], ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo og har adresse:

- Enerhauggata 1, 3, 5 og 7.
- Smedgata 32 og 34.

Borettslaget består av 470 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter hvor innskudd ikke er beregnet. Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 230, bruksnummer 305, 311 og er på 27.000 m<sup>2</sup>. Første innflytting i borettslaget skjedde 1962.

Hovedformålet er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets 5 styremedlemmer er 1 kvinne.

### VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Alf Johansen og Dan Terje Pedersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Enerhauggata 7, Fyrhuset og er åpent mandag til fredag mellom kl. 11.30 og kl. 12.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 22 79 76 eller 92 64 72 68 (kun SMS). Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid.

### VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold i borettslaget. Dersom du har behov for assistanse, kan bomiljøvekker kontaktes på telefon 22 97 10 70.

## **STYRET**

Styret har kontor i Smedgata 32 med kontortid hver mandag mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 (ikke i juli). Styrerommet har telefon 22 68 65 62, faks 22 68 12 35 og E-post [enerh@online.no](mailto:enerh@online.no).

## **RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

## **KABEL-TV**

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester til borettslaget. Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe 800 30 111 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00, og lørdag – søndag mellom kl 10:00 og 22:00.

Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 06090 mandag – fredag mellom kl. 08:00 og 23:00 eller pr. e-post til [kabel-tv@canaldigital.no](mailto:kabel-tv@canaldigital.no)  
For ytterligere informasjon vises det til [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no)

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

## **PARKERING**

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med garasjekomiteen.

## **NØKLER/SKILT**

Nøkler fås kjøpt ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og koster kr 100,- pr nøkkel. Garasjenøkler fås kjøpt hos garasjekomiteen's leder.

## **FRAMLEIE**

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er per 01.01.2005 registrert 11 framleide andelsleiligheter i borettslaget.

## TEORETISK LEIE

Borettslaget har avtale om teoretisk leie. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

## TELEFONI

Selskapet er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement for beboerne.

Rabattene er som følger:

- 20 % rabatt på trafikk til andre fasttelefoner, til mobiltelefoner og til utland. (25 % rabatt hvis kunden ringer for mer enn kr 333,33 pr mnd).
- Fri bruk hver lørdag (kunden betaler kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).
- Opptil 40% rabatt på internettabonnement.

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med Smartcall.

## FELLES MÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med Hafslund Strøm AS. Eierskifteskjema fås ved henvendelse til Hafslund Strøm AS.

Ved salg eller eierskifte av leiligheten, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (fås ved henvendelse til Hafslund Strøm AS på telefon 81 54 46 60 eller på internett [www.hafslund.no/strom](http://www.hafslund.no/strom)). Spørsmål utover dette rettes direkte til Hafslund Strøm AS.

## REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Soveromsvindu og kjøkkenvindu ble byttet i 1988/89.

Gavlveggene ble rehabilitert i 1993.

Heisene er blitt rehabilitert siden 1993. En høyblokk om gangen. Siste høyblokk ferdig i mars 1997.

Utskifting av dørtelefoner ferdigstilt i 1999.

Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystninger mellom Enerhauggata 5 og Enerhauggata 7 og langs Sørligate ferdigstilt i 1999.

Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34 fra oktober 2000.

Rensing av alle sluk og kjøkkenavløp i leilighetene i 2000.

Rensing av lufter/avtrekkskanaler i Smedgata 32 i 2000.

Rensing av lufter/avtrekkskanaler i Enerhauggata 1 i 2001.

Rensing av lufter/avtrekkskanaler i Smedgata 34 og Enerhauggata 3, 5 og 7 i 2002.

Balkongrehabilitering 2001-2002.

Rehabilitering av innvendige taknedløp i alle blokkene 2003.

Innlagt fjernvarme i Enerhauggata 1, 3, 5, 7 i 2003.

El-arbeid av fellesanlegg pluss leilighetene 2003-2004.

Asbestsanering 2003-2004

Utomhus Enerhauggata 1-3 2004

## HMS - INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.



#### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400540. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har If Skadeforsikring en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

#### 5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på [www.obos.no](http://www.obos.no) Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer

## 6. MØTER

Det er avholdt 24 styremøter i 2004. 308 saker har vært behandlet, hvorav kan nevnes: Godkjenning av 50 nye andelseiere og behandling av 7 fremleiesaker. Saker vedrørende elektrisk omtrekking og utomhusrehabilitering har vært behandlet kontinuerlig på styremøtene henholdsvis i perioden januar-august og mars-oktober.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i november i forbindelse med låneopptak og refinansiering grunnet budsjettoverskridelser.

I forbindelse med omtrekking av fellesanleggene og leilighetene ble det i perioden januar-august avholdt 14 byggemøter med representanter for borettslaget (styreleder/nestleder/vaktmester), utførende entrepenør (YIT) og prosjektledelse (Elrådgiver'n). Det ble også gått 7 vernerunder.

I forbindelse med oppgradering av utomhusanleggene rundt Enerhauggt. 1 og Enerhauggt. 3 ble det i perioden mars-oktober avholdt 9 byggemøter med representanter for borettslaget (styreleder/vaktmester), utførende entrepenør (Tronslien AS) og prosjektledelse (Asplan Viak).

## 7. STYRETS ARBEID

Driftsåret 2004 var nok et aktivt år, hvor elektrisk omtrekking og oppgradering av utomhusområdene rundt Enerhauggt. 1 og Enerhauggt. 3 var de største oppgavene.

Styret sendte ut fire eksemplarer av informasjonsavisen "Ener'n" til alle beboere i løpet av året. "Ener'n" er først og fremst en informasjonskanal fra styret til beboerne, men styret oppfordrer andelseierne til å komme med innspill i form av debattinnlegg/leserbrev! Det ble videre sendt ut to informasjonsskriv som blant annet omhandlet bruken av nye sikringstavler, endring i vaskeripriser og kjøleboder.

Styret har etablert eget nettsted for borettslaget: [www.mamut.com/EnerhaugenBorettslag](http://www.mamut.com/EnerhaugenBorettslag) inneholder blant annet nyheter, generell informasjon om borettslaget og en egen kontaktside.

Det er videre opprettet en egen informasjonskanal på borettslagets interne kabel-TV-anlegg. Ved å stille inn fjernsynsapparatet på kanal 40 (623.25 MHz), får den enkelte beboer også her tilgang på nyheter og generell informasjon.

E-post til styret kan sendes på [enerh@online.no](mailto:enerh@online.no).

Velferdskomitéen har mottatt støtte til avvikling av fire turer med til sammen kr. 30.000:

2 x Buss/båt Oslo-Larvik-Fredrikshavn t/r  
Buss/båt Oslo-Sandefjord-Strømstad-Oslo  
Bussutflukt til Norsk Folkemuseum og Gamle Enerhaugen

Turene er åpne for alle i borettslaget til sterkt subsidierte priser, og styret oppfordrer nye brukere til å benytte seg av tilbudet!

### **7.1. Anskaffelser**

- 4 sentrifuger til fellesvaskeriene for til sammen kr. 68.940
- 2 tørketromler til fellesvaskeriene for til sammen kr. 51.080
- 2 vaskemaskiner til fellesvaskeriene for til sammen kr. 46.480

### **7.2. Arbeider utført i 2004**

- Rehabilitering av el-anlegg: Den elektriske omleggingen av hele borettslaget (alle fellesanlegg, leiligheter og utleielokaler) var et svært omfattende rehabiliteringsprosjekt, som ble startet i februar 2003 og i hovedsak avsluttet i juni 2004. Disse arbeidene – sammen med andre drifts- og vedlikeholdsprosjekt - viste seg underveis å være mer komplisert og kostnadskrevenne enn forutsett (se eget punkt).
- Lekkasje mellom Enerhauggt. 1/3: Det har i flere år vært en uforklarlig lekkasje i trappehusveggen fra gatenivå og ned til kjelleren i Enerhauggt. 3. Flere tiltak har vært iverksatt uten virkning. I forbindelse med utomhusplanen ble det – etter anbefaling fra bl.a. OPAS (OBOS Prosjekt AS) - ”gravet til bunns” i sykkelparkeringen mellom Enerhauggt. 1/3. Et gammel sluk ble reparert, det ble lagt membran, gruslagt og asfaltert. Lekkasjen er dessverre fremdeles til stede og settes nå i forbindelse med Hafslund/Vikens transformatorstasjon, som er lokalisert rett utenfor/under hovedinngangen til Enerhauggt. 3. Denne blir utbedret/reparert av Hafslund/Viken i skrivende stund (uke 9).
- Drenering langs baksiden av Enerhauggata 3: Fagavdelingen i OPAS (OBOS Prosjekt AS) konstaterte i 2003 fukt- og muggskader i kjellerkorridor og fellesvaskeri i Enerhauggt. 3. Sannsynlig årsak var langvarig vanninntrengning i nedre vegg fra skråningen ned mot baksiden av blokken. Det ble anbefalt å legge en drenering langs hele bakveggen, og dette ble utført i koordinering med utomhusarbeidene i dette området. Samtidig ble landskapet ned mot baksiden av Enerhauggt. 3 ”snudd” i en trappeformasjon for å avlaste trykket mot veggen.
- Opprustning av utomhusarealer: Det ble i 1999 utarbeidet et forprosjekt (med støtte fra OBOS) for en ny Grøntplan for hele Enerhaugen Borettslag. Styret valgte i 2003 å sette i gang detaljprosjektering av Fase 1:

Uteområdene omkring Enerhauggt. 1 og Enerhauggt. 3. Asplan Viak AS ble valgt som arkitekt og prosjektleder – det samme firma som var ansvarlig for utarbeidelse av forprosjektet.

Etter anbudsrunde ble Tronslien AS valgt som utførende entrepenør. Kostnadsrammen var på 1.3 mill. kr. Arbeidene ble gjennomført i perioden mars til oktober og omfattet: Ny (oppvarmet) trapp ved Enerhauggt. 1 - ny "esel"trapp fra Enerhauggt. 3 opp til Enerhauggt. 5 - nye benker, sykkelstativ og trær langs fortauet mellom Enerhauggt. 3 og 5 – total opprustning av plassen utenfor butikken i Enerhauggt. 1, inkludert busker, sittegrupper, eviggrønne busker, tre, sykkelparkering og belysning – nye trær og busker i svingen Enerhauggata/Sørligata – planering for miljøstasjon i svingen i Sørligata – sykkelparkering og ny belysning på gangveien foran Enerhauggata 3.

- Nye takvifter: Under el-rehabiliteringen rapporterte YIT at takviftene som driver ventilasjonsanleggene i Enerhauggt. 5 og 7 begynte å vise tegn til slitasje og svikt. Etter pristilbud valgte styret å gå til utskiftning av viftene (kr. 111.600). Det ble samtidig inngått en serviceavtale for vedlikehold av alle vifteanleggene i borettslaget.
- Fellesvaskerier: Driften av borettslagets fem fellesvaskerier går i hovedsak over fellesbudsjettet. Inntektene fra salg av vaskekort var i 2004 på kr. 35.711. Utgiftene til reservedeler/service/innkjøp av nye maskiner var kr. 215.903.

### **7.3. Budsjettoverskridelser – merkostnader 2004**

Sommeren 2004 ble det klart for styret at borettslaget ikke ville ha likvider nok til å innfri alle sine betalingsforpliktelser ut året – bl.a. gjaldt dette sluttoppgjøret i forbindelse med den elektriske omtrekkingen. Årsaken til den akutte, dårlige likviditeten var manglende økonomisk oversikt over konsekvensene av kostnader i forbindelse med ulike drift-, vedlikehold- og rehabiliteringsprosjekter, samt ikke-budsjetterte merkostnader forbundet med disse.

I oktober 2004 innkalte styret derfor til ekstraordinær generalforsamling ihht et vedtak fra generalforsamlingen i 2002:

"Dersom lånebehovet til større vedlikeholdsarbeider overstiger 20% av borettslagets årlige inntekter, skal styret legge frem saken til avstemming på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling."

På den ekstraordinære generalforsamlingen i november kunne man lett få det inntrykk at det ene og alene var budsjettoverskridelsene ifm den elektriske omtrekkingen (se eget oppsett nedenfor) som hadde forårsaket borettslagets likviditetsvansker. Slik var langt fra tilfelle. Etter at alle regnskapstall for 2004

var ferdige, ble det klart at mange forhold hadde bidratt til fjorårets dårlige økonomi:

De pågående og igangsatte vedlikeholdsarbeidene i 2003/2004 var fra styrets side budsjettert og forutsatt finansiert via oppsparte midler og de årlige driftsbudsjettene. Ved inngangen til 2003 hadde EBL 7,7 mill kr i disponible midler. Styrets kostnadsoverslag og grunnlag for budsjett for rehabilitering av det elektriske felles anlegget var på 5,5 mill kr (reelle kostnader viste seg å være 7,3 mill, eks tilleggsarbeider) . Regnskapet for 2003 viste overskridelser på 4,0 mill, som i vesentlig grad ble tilskrevet en raskere framdrift i el-rehabiliteringen. Ved inngang til 2004 hadde EBL således 4,4 mill i disponible midler og budsjettert med en reduksjon av disse på 3,7 mill, brukt på vedlikehold. Dvs at styret hadde lagt opp til å ha 0,7 mill i disponible midler ved utgangen av 2004.

Ved rehabilitering er det ikke uvanlig å oppleve budsjettoverskridelser pga uforutsette merkostnader underveis i prosessen – så også for Enerhaugen Borettslag. Derimot er det vanlig å ha solide reserver. I ettertid ser styret selvsagt at en reserve på 0,7 mill var altfor lite for de budsjetterte prosjektene, og det burde blitt bedt om tillatelse til opptak av lån på generalforsamlingen i fjor for å øke reservene. Kostnadene med rehabilitering av det elektriske fellesanlegget overskred alene budsjettet med 4,1 mill, noe som først ble klart for styret i løpet av høsten 2004.

Styret ønsket å gå videre med vedlikeholdsarbeidene og gjennomførte i forbindelse med oppgraderingen av grøntarealene utenfor E1 og E3 omfattende og påkrevde bygningsmessige arbeider. Budsjettet for dette arbeidet var på 1,3 mill., men endte med ekstraarbeider på 0,3 mill og kostnader forbundet med fuktsikring/drenering på 0,3 mill

Generalforsamlingen i 2002 påla styret å installere fjernvarme i hele borettslaget. Det ble ikke laget noe overslag over kostnader forbundet med innføring av fjernvarme, da styret mente dette ville kunne dekkes via det ordinære driftsbudsjettet. Regnskapet viser bokførte kostnader inkl asbestsanering på 1,9 mill.

Regnskapet for 2004 viser overskridelser på 7,5 mill kr hvorav, 1 mill skyldes økte fyringsutgifter. 3,3 mill er utestående lån til beboerne og skal føres til fradrag. Dvs at vi har hatt budsjettoverskridelser på 3,2 mill totalt sett på vedlikeholdsarbeider i 2004. På den ekstraordinære generalforsamlingen ble egenkapitalen styrket med 5,0 mill., noe som gir EBL disponible midler på 2,6 mill. pr. 1/1 2005.

Styret beklager på det sterkeste at det ikke på et tidligere tidspunkt gjorde nok for å skaffe seg oversikt over kostnadene, og beklager den pinaktige situasjonen som dette satte oss i høst ved å måtte innkalle til ekstraordinær generalforsamling uten å kunne redegjøre for overskridelsene i detalj. Når dét er sagt, er det likevel investert i langsiktige prosjekter – til sikkerhet og glede for beboerne i mange år fremover. Dette er prosjekter som også vil redusere driftsutgiftene på sikt.

Borettslagets økonomi er igjen i balanse og vil gå med overskudd fra 2005. Annet gledelig er at investeringene betaler tilbake: I år vil Enerhaugen Borettslag motta hele kr. 434.000 i ENØK-tilskudd fra Oslo kommune for bl.a. innføring av fjernvarme og kr. 180.000 fra OBOS Miljøfond for opprustning av plassen mellom Enerhauggt. 1/3!

### Byggeregnskap - elektrisk omtrekking 2003 - 2004

Rammetillatelse	17.200		
Prosjektledelse	780.561		
EI-arbeid YIT	12.103.701		
Renhold 2004	6.200		
Adm OBOS	50.550		
<b>Sum</b>	<b>12.958.212</b>	12.958.212	
Lån til beboere		3.307.283	
<b>Sum</b>		<b>9.650.929</b>	9.650.929
Opprinnelig tilbud fra YIT	6.292.338		
Prisstigning	665.880		
Prosjektledelse	339.001		
<b>Sum</b>	<b>7.297.219</b>	7.297.219	
Tette rør Smedgt 34		461.213	
Div arbeid i flg liste		1.849.091	
Tilbakebetalt beboere		43.406	
<b>Sum</b>		<b>9.650 929</b>	9.650.929
			<u>0</u>

### Diverse tilleggsarbeid

Utleie lokaler	273.434
Nøddlys/ markeringslys	164.487
Bevegelsesdetektorer i kjeller/ garasjer	100.612
Div stikk og annen omgjøring i vaskeriene	377.308
Vifter på taket	111.600
Rigg/ drift ( søppel, brakke, tømning etc)	38.495
Butikk E 1	392.100
Prov. Til heiser og lys i forbindelse med utskifting av H-tavler	77.798
Utskjæring til lamper i boder	40.920
Vaktmesterkontor	19.650
Div uforutsett arb v/demontering av gml anl	120.000
Supplerende bestilling av ekstra stikk, kontakter etc	169.249
Låsmontører	35.329
<b>Sum</b>	<b>1.849.091</b>

#### **7.4 Planer for 2005**

Etter mange år med store prosjekt med rehabilitering, opprustning og vedlikehold, har styret ingen konkrete planer for 2005 – utover å sørge for et forsvarlig vedlikehold rent generelt. Det anbefales for det nye styret å forberede utvendig oppussing av Enerhauggt. 1 – et tiltak som har vært ønskelig lenge.

### **8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004**

#### **RESULTAT**

Driftsoversikten for 2004 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 1 819 567,-.

#### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 2 609 559,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften for 2005.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad

#### **INNTEKTER**

Inntektene var i 2004 kr 12 791 738 ,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

#### **UTGIFTER**

Utgiftene var i 2004 totalt kr 23 214 429,-. Dette er kr 7 504 429,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak omfattende vedlike- og utbedringsarbeide. Se eget punkt under styrets arbeid.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

#### **F@KTURABEHANDLING**

Borettslaget har inngått avtale om elektronisk f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsning sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

#### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en drifts-oversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger. En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld, benyttes begrepet "disponible midler" som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

## **9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2005**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %. Det er ikke meldt om økning i verken i renovasjons- eller feieavgiften.

### **LÅN**

Borettslaget har 2 lån i OBOS til en flytende rentesats 2,55% pr. 31.12.2005.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 4,5 %. Fastrenteperioden løper fra 01.09.2003 til 31.08.2008. Lånet er avdragsfritt i 5 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % pr. 01.01.2005.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,00 % pr. 01.01.2005.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten øker fra kr 175,- til kr 200,- fra 01.01.2005

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.



## FORSIKRING

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2004 til 2005. Bygningsindeks gikk opp med 2,2 %, mens naturskadepremien ble redusert til 0,12 promille av forsikringssummen. Disse endringene gir forskjellig effekt for det enkelte boligselskap, alt etter hvor stor andel av total premie naturskadepremien utgjør. I tillegg foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt boligselskap gikk ned med 2,3 %.

## STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 41 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30 % av total strømpris.

## 10. BUDSJETT 2005

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr 2 041 000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet økning i de disponible midler på kr 1 095 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

Driften i 2005 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

Nåværende husleieinntekter vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler, blant annet med henblikk på fremtidige vedlikeholdsbehov.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2005 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 10.02.2005

I styret for Enerhaugen Borettslag

Ivar Nicolay Bakke /s/ Randi J Krogstad /s/ Geir H Bakken /s/  
Kjell Solheim /s/ Ole H Einefjord /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 2 609 559. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførers formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 04. mars 2005

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor

## DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2004	Regnskap 2003	Budsjett 2004	Budsjett 2005
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
LEIEINNEKTER	1	12 658 508	12 018 009	12 490 000	13 522 000
RENTEINNEKTER	2	3 983	135 335	10 000	2 000
INNEKTER VASKERI		35 711	30 983	65 000	35 000
ANDRE INNEKTER	3	93 536	179 861	331 000	676 000
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>12 791 738</b>	<b>12 364 188</b>	<b>12 896 000</b>	<b>14 235 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
KONTINGENT		-82 250	-82 250	-82 000	-94 000
REVISJONSHONORAR		-10 789	-10 660	-11 000	-11 000
STYREHONORAR		-195 000	-195 000	-195 000	-185 000
ANDRE HONORARER		-10 000	0	0	10 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-267 800	-267 800	-268 000	-268 000
KONSULENTHONORAR	4	-43 125	-158 144	-150 000	-50 000
PERSONALUTGIFTER	5	-840 476	-835 097	-860 000	-860 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-12 705 139	-8 861 000	-6 000 000	-2 500 000
KJØP ANLEGGSMIDLER		0	-56 698	0	0
RENTEUTGIFTER	7	-1 418 929	-1 880 988	-1 331 000	-1 423 000
FORSIKRINGER		-860 505	-780 550	-861 000	-841 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 060 843	-970 178	-1 152 000	-1 152 000
ENERGI / FYRING	8	-4 289 646	-3 324 103	-3 600 000	-3 600 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-1 429 927	-1 364 464	-1 200 000	-1 200 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-23 214 429</b>	<b>-18 786 932</b>	<b>-15 710 000</b>	<b>-12 194 000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE</b>					
<b>INN- OG UTBETALINGER</b>		<b>-10 422 691</b>	<b>-6 422 744</b>	<b>-2 814 000</b>	<b>2 041 000</b>
<b>FINANSIELLE INN- OG UTBETALINGER</b>					
LÅNEOPPTAK		19 100 000	10 967 283	0	0
NEDBETALT LÅN		-10 456 876	-7 776 887	-909 000	-946 000
RED. ANNEN LANGS. GJELD		-40 000	-20 000	0	0
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>		<b>-1 819 567</b>	<b>-3 252 348</b>	<b>-3 723 000</b>	<b>1 095 000</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1		4 429 126	7 681 474	0	0
ÅRETS BEVEGELSE		-1 819 567	-3 252 348	0	0
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>		<b>2 609 559</b>	<b>4 429 126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

		<b>OVERSIKT EIENDELER OG GJELD</b>	
		<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
		3 616 748	5 469 011
		24 183	205 334
		5 078	3 610
		<b>3 646 009</b>	<b>5 677 955</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
		-477 112	-722 406
		-136 742	-122 691
		-335 273	-335 100
		-162	0
		-64 450	-64 450
		-22 711	-4 182
		<b>-1 036 450</b>	<b>-1 248 829</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		<b>2 609 559</b>	<b>4 429 126</b>
<b>ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>			
		27 438 000	27 438 000
		1 635 700	1 635 700
		702 429	702 429
		<b>29 776 129</b>	<b>29 776 129</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
		-41 829 771	-33 186 647
		-697 700	-737 700
		-4 964 000	-4 964 000
		-47 000	-47 000
		<b>-47 538 471</b>	<b>-38 935 347</b>
		47 211 283	39008983
		1305562	1305562

OSLO, 31.12.2004 / 10.02.2005

## STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

IVAR NICOLAY BAKKE /s/ RANDI JULIANE KROGSTAD /s/

KJELL SOLHEIM /s/ OLE HENRIK EINEJORD /s/ GEIR H BAKKEN /s/

OBOS

MARTIN MÆLAND /s/  
ADM. DIREGIL J. HAVRE /s/  
REGNSKAPSSJEF

**NOTE: 1****LEIEINNEKTER**

Grunnleie	9 713 484
Parkeringsleie	63 744
Garasjeleie	476 197
Brensel	1 793 256
Lokaler	198 381
Nedbetaling	12 193
Diverse	4 392
Strøm/lys	56 640
Reg.kapitalutgifter (IN)	-19 145
Kapitalutgifter (IN)	399 396
<b>SUM TEORETISK LEIE</b>	<b>12 698 538</b>

**REDUKSJON TEORETISK LEIE**

Parkeringsleie	-3 624
Garasjeleie	-4 636
Lokaler	-32 970
<b>ANDRE LEIER</b>	
Lokale -/lagerleie	1 200
<b>SUM LEIEINNEKTER</b>	<b>12 658 508</b>

**NOTE: 2****RENTEINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 588
Andre renteinntekter	395
<b>SUM RENTEINNEKTER</b>	<b>3 983</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNEKTER**

Radioantenne	33 721
IF skadeforsikring	14 450
Nøkler	14 200
Antenne	11 600
Egenandel velferd	19 565
<b>SUM ANDRE INNEKTER</b>	<b>93 536</b>

**NOTE: 4****KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER**

Juridisk bistand	-6 324
Andre konsulenthonorarer	-36 801
<b>SUM KONSULENT OG FORVALTN.TJENESTER</b>	<b>-43 125</b>

**NOTE: 5****PERSONALUTGIFTER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-534 174
Overtid	-64 083
Påløpne feriepenger	-71 791
Fri bolig	-101 940
Naturalyt., fri bil, etc. speil	101 940
Arbeidsgiveravgift	-149 063
AFP - pensjon	-6 480
Yrkesskadeforsikring	-5 700
Ref.sykepenger	324
Ref.arb.giv.avg v/sykepenger	46
Arbeidsklær	-9 555
<b>SUM PERSONALUTGIFTER</b>	<b>-840 476</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

El-arbeid	-6 022 310
OBOS administrering innkreving	-21 450
Asbest	-373 981
Brannteknisk	-31 000
Drenering	-291 977
Prosjektledelse el-arb	-420 478
Fellesstrøm	-465 000
Fjernvame	-1 570 184
Lekkasje	-61 252
Taknedløp	-28 316
Utomhus	-1 634 649
<b>SUM STØRRE BYGNM. VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 920 597</b>

Drift/vedl.hold bygninger	-118 913
Drift/vedl.hold VVS	-282 902
Drift/vedl.hold elektro	-44 898
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-151 803
Drift/vedl.hold heisanlegg	-240 366
Kabel/Tv-anlegg	-538 253
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-22 905
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-281 052
Drift/vedl.hold fryseanlegg	-4 327
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-57 542
Drift/vedl.hold parker.anl.	-5 675
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-5 456
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 950
Egenandel forsikring	-27 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 705 139</b>

**NOTE: 7****RENTEUTGIFTER**

Husbanken utbedringslån	-1 005 300
OBOS 2OB940	-83 758
OBOS 3OB940	-168 139
OBOS 4OB940	-18 360
OBOS 5OB940	-67 022
Renter OBOS neg.kasse	-32 862
Andre rentekostnader	-43 489
<b>SUM RENTEUTGIFTER</b>	<b>-1 418 929</b>

**NOTE: 8****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-485 808
Strøm oljefyr el.bereder	-422 474
Fjernvarme	-3 381 364
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 289 646</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

Container	-91 594
Skadedyrarb./soppkontroll	-25 296
Verktøy og redskaper	-8 668
Telefon-/kontormaskiner	-9 845
Lyspærer og sikringer	-10 246
Renhold ved firmaer	-675 223
Andre fremmede tjenester	-349 929
Telefon-/kontorrekvisita	-24 028
Trykksaker	-11 715
Møter, kurs, oppdateringer mv	-4 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 002
Andre kontorkostnader	-15 485
Telefon	-59 407
Porto	-24 160
Drivstoff biler, maskiner osv	-7 334
Vedlikehold biler/maskiner osv	-44 821
Bilgodtgjørelse	-1 032
Reisekostnader	-56
Bank og kortgebyr	-5 535
Velferdskostnader	-53 152
<b>SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>-1 429 927</b>

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 078
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 078</b>

**NOTE: 11****GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER**

Forskuddstrekk	-39 561
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 275
Skyldige feriepenger	-67 906
<b>SUM GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEPENGER</b>	<b>-136 742</b>

**NOTE: 12****UNDERREGNSKAP 1**

Vaskekort	64 450
<b>SUM UNDERREGNSKAP 1</b>	<b>64 450</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-20 927
Gebyr	-584
Leie betalt for 2005	-1 200
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>	<b>-22 711</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	27 438 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>27 438 000</b>

Tomten er kjøpt i 1986, Gnr.230/bnr.305, 311

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: 1007 og 3020

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin		
Tilgang 1998	78 720	78 720
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1995	32 841	32 841
Gressklipper		
Tilgang 2003	56 698	56 698
Kopimaskin		
Tilgang 1998	10 947	
Tilgang 2001	19 530	30 477
PC med utstyr		
Tilgang 1998	12 790	12 790
Sandspreder 1		
Tilgang 2003	20 956	20 956
Sotsuger		
Tilgang 1997	15 375	15 375
Støvsuger		
Tilgang 1987	19 254	19 254
Traktor		
Tilgang 2003	435 318	435 318
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>702 429</b>



**NOTE: 16****PANTEGJELD**

Husbanken Utbedringslån

Renter 31.12.04: 4,50%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2002

-22 340 000

-22 340 000

OBOS 2OB940 EI-lån beboere

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003

-3 307 283

Nedbetalt tidligere

69 545

Nedbetalt i år

294 873

-2 942 865

OBOS 3OB940

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 11 år

Opprinnelig 2003

-7 660 000

Nedbetalt tidligere

51 091

Nedbetalt i år

7 608 909

0

OBOS 4OB940

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2004

-2 500 000

Nedbetalt i år

2 500 000

0

OBOS 5OB940 EI-arbeid,+

refinansiering

Renter 31.12.04: 2,55%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2004

-16 600 000

Nedbetalt i år

53 094

-16 546 906

**SUM PANTEGJELD****-41 829 771****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-697 700

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-697 700****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-4 964 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-4 964 000****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

46 793 933

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2005

en bokført verdi på kr.:

29 073 700

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR**

I forbindelse med el-arbeid i borettslaget ble det stillet en byggherregaranti pålydende kr 1.305.562,-

**LEILIGHETER**

Ant.leil	Oppr.innsk.	Leie pr.mnd	Oppr.kostp.	Påk./reh.	Restgjeld	Disp.mid.
2	5 400	1 115	31 129	1 856	46 123	2 961
1	5 400	1 117	31 129	1 856	42 407	2 961
3	5 400	1 117	31 129	1 856	46 123	2 961
2	5 400	1 129	31 528	1 880	46 666	2 999
3	5 400	1 154	32 260	1 923	47 663	3 068
2	5 400	1 215	33 956	2 024	46 258	3 229
36	5 400	1 215	33 956	2 024	49 974	3 229
4	6 400	1 185	33 091	1 973	45 081	3 147
1	6 400	1 185	33 091	1 973	47 844	3 147
18	6 400	1 185	33 091	1 973	47 890	3 147
1	6 400	1 215	33 956	2 024	49 068	3 229
6	6 900	1 341	37 548	2 238	54 051	3 571
12	7 400	1 417	39 577	2 359	53 915	3 764
1	7 400	1 417	39 577	2 359	56 724	3 764
52	7 400	1 417	39 577	2 359	56 815	3 764
1	7 400	1 586	44 432	2 649	63 430	4 226
4	7 900	1 501	41 905	2 498	59 987	3 985
9	8 400	1 426	39 876	2 377	54 323	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	57 223	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	57 495	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	57 766	3 792
2	8 400	1 426	39 876	2 377	57 993	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 084	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 174	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 220	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 310	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 446	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 491	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 809	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	58 854	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	60 394	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	61 527	3 792
1	8 400	1 426	39 876	2 377	62 931	3 792
1	8 400	1 501	41 905	2 498	57 087	3 985
1	8 400	1 501	41 905	2 498	60 304	3 985
1	8 400	1 501	41 905	2 498	60 485	3 985
1	8 400	1 501	41 905	2 498	60 576	3 985
1	8 400	1 501	41 905	2 498	63 883	3 985
1	8 400	1 586	44 432	2 649	60 530	4 226
1	8 900	1 501	41 905	2 498	59 987	3 985
4	8 900	1 743	48 855	2 912	66 556	4 647
9	8 900	1 743	48 855	2 912	69 999	4 647
1	8 900	1 808	50 718	3 024	71 993	4 824
2	8 900	1 874	52 614	3 137	74 575	5 004
1	9 400	1 866	52 447	3 127	74 893	4 988
4	9 400	1 915	53 744	3 204	73 216	5 111
1	9 400	1 915	53 744	3 204	76 478	5 111

---

8	9 400	1 915	53 744	3 204	76 660	5 111
1	9 400	1 915	53 744	3 204	77 113	5 111
3	9 900	1 694	47 459	2 829	64 653	4 514
1	9 900	1 694	47 459	2 829	68 096	4 514
1	9 900	1 694	47 459	2 829	68 912	4 514
1	11 400	2 334	65 584	3 910	89 346	6 238
1	12 400	2 334	65 584	3 910	94 193	6 238
31	12 400	2 557	71 836	4 282	97 863	6 832
1	12 400	2 557	71 836	4 282	101 035	6 832
1	12 400	2 557	71 836	4 282	101 760	6 832
1	12 400	2 557	71 836	4 282	102 394	6 832
38	12 400	2 557	71 836	4 282	102 439	6 832
58	12 400	2 557	71 836	4 282	102 711	6 832
1	12 900	2 337	65 584	3 910	94 239	6 238
1	13 400	2 524	70 905	4 227	96 595	6 744
1	13 400	2 524	70 905	4 227	101 125	6 744
1	13 400	2 524	70 905	4 227	102 485	6 744
1	13 400	2 541	71 371	4 255	102 575	6 788
1	13 400	2 680	75 528	4 503	102 892	7 183
2	13 400	2 751	77 424	4 616	105 475	7 364
1	13 400	2 751	77 424	4 616	110 595	7 364
1	13 400	2 761	77 657	4 629	105 792	7 386
1	13 400	2 761	77 657	4 629	110 368	7 386
2	13 400	2 761	77 657	4 629	110 912	7 386
1	13 900	2 825	79 419	4 735	108 193	7 553
5	13 900	2 825	79 419	4 735	113 313	7 553
3	13 900	2 861	80 483	4 798	114 763	7 655
1	13 900	2 861	80 483	4 798	114 899	7 655
3	13 900	2 916	82 080	4 893	111 818	7 806
3	13 900	2 916	82 080	4 893	116 937	7 806
2	14 400	2 541	71 371	4 255	97 229	6 788
1	14 400	2 555	71 836	4 282	104 025	6 832
22	14 400	2 557	71 836	4 282	97 863	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	102 439	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	102 575	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	102 711	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	102 756	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	103 164	6 832
2	14 400	2 557	71 836	4 282	103 391	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	103 527	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	103 572	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	103 663	6 832
2	14 400	2 557	71 836	4 282	103 934	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	103 980	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	104 252	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	104 297	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	104 342	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	104 478	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	104 523	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	104 569	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	104 931	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	105 430	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	106 698	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	106 743	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	107 287	6 832

2	14 400	2 557	71 836	4 282	107 332	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	108 103	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	109 417	6 832
1	14 400	2 557	71 836	4 282	109 688	6 832
1	14 400	4 231	71 836	4 282	97 863	6 832
1	14 900	2 751	77 424	4 616	112 679	7 364
1	14 900	2 751	77 424	4 616	112 860	7 364
5	14 900	3 113	87 534	5 218	119 248	8 325
6	14 900	3 113	87 534	5 218	124 504	8 325
2	14 900	3 122	87 534	5 218	119 248	8 325
5	14 900	3 122	87 534	5 218	124 504	8 325
1	14 900	3 132	88 166	5 256	125 365	8 385
3	14 900	3 141	88 166	5 256	125 365	8 385
1	14 900	3 152	88 432	5 272	125 727	8 411
1	14 900	3 447	83 975	5 006	119 656	7 987
1	15 400	2 820	79 353	4 731	108 103	7 547
1	15 400	2 820	79 353	4 731	113 721	7 547
1	15 400	2 820	79 353	4 731	113 902	7 547
1	15 400	2 820	79 353	4 731	115 125	7 547
3	15 400	2 923	82 180	4 899	111 954	7 816
1	15 400	2 923	82 180	4 899	118 614	7 816
2	15 900	3 428	96 514	5 754	131 481	9 179
1	15 900	3 428	96 514	5 754	136 737	9 179
<b>470</b>	<b>4 964 000</b>	<b>980 081</b>	<b>27 437 940</b>	<b>1 635 577</b>	<b>38 886 900</b>	<b>2 609 487</b>

"Opprinnelig innskudd" er leilighetens innskuddsbeløp fra den gang borettslaget ble bygget.

"Opprinnelig kostpris" er leilighetens kostpris fra den gang borettslaget ble bygget.

"Påkostninger/rehabilitering" er kun de påkostninger som borettslaget har betalt og ikke den enkeltes påkostninger i egen leilighet.

"Restgjeld" pr. leilighet er beregnet med husleie som fordelingsnøkkel.

"Disponible midler" er ført opp med den enkeltes andel av borettslagets disponible midler forholdsmessig med husleie som fordelingsnøkkel.

På beboernes skatteseddel framkommer et høyere beløp som gjeld enn den som står i leilighetsnoter.

Dette på grunn av at det beregnes skatt av langsiktig gjeld.

Lån gitt beboerne på grunnpris i forbindelse med el-arbeid i leilighetene er lagt inn som et individualisert lån. For opplysninger om den enkeltes andel gjeld henvises til ligningsoppgaven for 2004 fra forretningsfører.

## Forslag til generalforsamlingen

**1) Fra Gro Steinarson, Enerhauggt. 3**

Jeg foreslår at fellesvaskeriene gjøres tilgjengelig på søndager.

**Begrunnelse:**

I dagens travle hverdag vil en utvidet åpningstid være til gagn for beboerne. Etter hva jeg har brakt i erfaring, er det ingen som bor i etasjen over vaskeriene. En utvidet åpningstid vil således ikke være til sjenanse for noen.

**2) Fra Kjell Solheim, Smedgt. 34****Ekstra kjellerboder**

Styret sier opp alle nåværende, private utleieavtaler som er knyttet til kjellerrom i fellesarealene i borettslaget. Det inneredes kjellerboder som kan utleies til alle beboere ved behov. Minimum og maksimum utleietid fastsettes av styret.

**Begrunnelse:**

Mange beboere har behov for en ekstra kjellerbod, for et kortere eller lengre tidspunkt, f. eks ved flytting mv.

**3) Fra Kjell Solheim, Smedgt. 34****Nye leiligheter i Smedgt. 32**

Styret undersøker mulighetene for ombygging av Smedgt 32, 1 og kjelleretasjen med hensikt å innrede leiligheter.

Alternativer og kostnader legges fram for neste års generalforsamling.

**Begrunnelse:**

Det er vanskelig å leie ut lokaler i Smedgt 32, med hensyn til beliggenhet, adkomstmuligheter og parkering. En ombygning til leiligheter vil gi borettslaget mer stabile inntekter på lang sikt.

**4) Fra Jonas Løvdal, Enerhauggt. 7**

Styrehonoraret økes med 10 %.

**Begrunnelse:**

Grunnet det store ansvar det er å påta seg å styre et borettslag av en slik størrelse som Enerhaugen BRL, foreslås å øke styrehonorar med 10 %.

**5) Fra Geir Erik Moen, Enerhauggt. 3**

Generalforsamlingen ber styret tilrettelegge for en langsiktig oppbygging av vedlikeholdsmidler, slik at kommende, store vedlikeholdsprosjekt som for eksempel utskifting av vannrør, vil kunne gjennomføres uten at det vil føre til betydelige kostnadsøkninger for den enkelte i form av store husleietillegg eller store enkeltsummer.

**6) Fra Henrik Ebne, Smedgt. 34****Individualisering av fellesgjeld**

Jeg vil foreslå at vi vedtar en ordning som gir mulighet for individualisering av fellesgjelden.

Begrunnelse:

Siste året har fellesgjelden økt med nesten én tredjedel. Nye store prosjekter betyr at gjelden sannsynligvis vil fortsette å øke sterkt de kommende årene. Det betyr økt husleie. Dessuten risikerer vi å få lavere pris ved et eventuelt salg, da stor og økende fellesgjeld er lite attraktivt blant boligkjøpere. De fleste borettslag har nå mulighet for at den enkelte kan nedbetale fellesgjelden på egen leilighet. OBOS opplyser at dette ikke er noe problem å få til dette også for Enerhaugen BL, forutsatt at generalforsamlingen samtykker.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Begrunnelse:

Styret tror en individualisering av fellesgjelden kan være uheldig for borettslaget fordi det skaper ulike interesser blant beboerne. Styret frykter en situasjon hvor husstander med individuelt nedbetalt fellesgjeld ikke samtykker i vedlikeholdsoppgaver, som ikke berører deres egen husstand direkte – dette fordi de vil unngå økning i husleien. Styret ser det som sin oppgave å ivareta fellesskapets interesser og går derfor imot forslaget.

**7) Fra Henrik Ebne, Smedgt. 34****Energibruk**

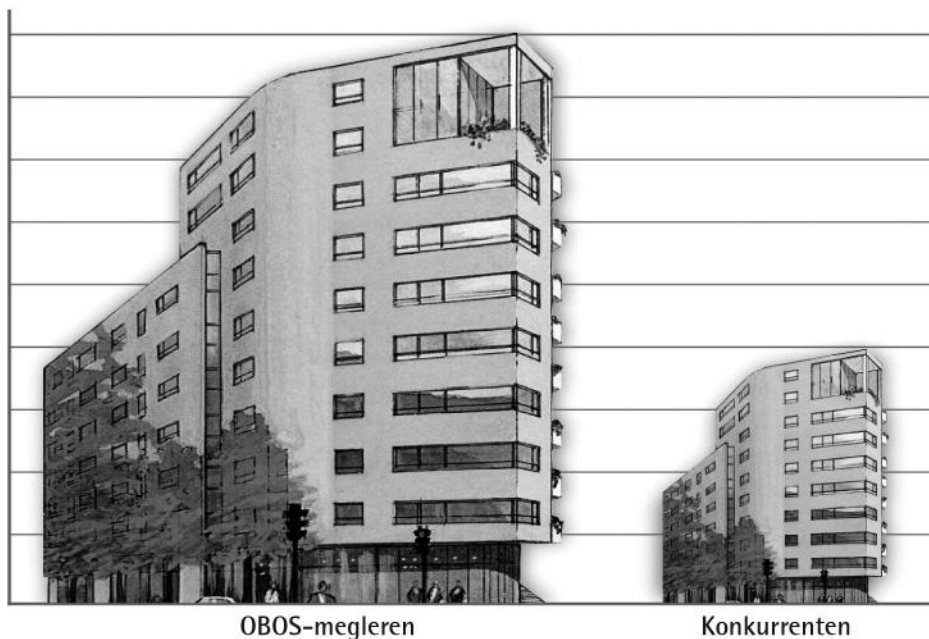
Jeg foreslår at generalforsamlingen pålegger styret å utrede hvor mye det vil koste å installere målere i de enkelte leiligheter samt at oppvarming av ganger og trappehus kuttes ut med mindre det er nødvendig for frostsikring.

Begrunnelse:

Energikostnader er en av de tunge budsjettpostene i borettslaget. Enerhaugen BL ble bygget i en tid med billig olje og elektrisitet, noe som sannsynligvis forklarer at den enkelte leilighet ikke har målere for energibruk. Dermed føler vi sannsynligvis mindre ansvar for å spare på energien. Innrømmer selv at jeg lar varmen stå på i alle rom selv når jeg er bortreist. Og behøver vi egentlig å ha stuetemperatur i ganger og trappehus?

# Skal du selge OBOS-boligen din?

Snakk med noen som selger flere tusen hvert år



## Vi konsenterer oss om våre fordeler:

- Vi har antageligvis solgt boligen din flere ganger før
- Vi er spesialister. Andre er almenntilgjengelige
- Vi selger dobbelt så mange OBOS-leiligheter som vår største konkurrent
- Vi oppnår gode priser fordi vi kjenner både nabolaget og det enkelte borettslaget, og vet mye om hvem som kunne tenke seg å kjøpe
- Vi får med medlemmer og ikke medlemmer i samme budrunde
- OBOS tilbyr noen av markedets beste betingelser på lån og sparing

### Her finner du oss:

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| • Hammersborg: 22 86 55 50  | • Røa: 22 51 09 30       |
| • Torshov: 22 80 93 50      | • Kalbakken: 22 80 20 30 |
| • Lambertseter: 23 16 51 10 | • Tveita: 22 98 14 20    |
| • Oppsal: 23 12 65 60       | • Holmlia: 22 62 90 90   |





## VALGKOMITEENS INNSTILLING 2005

### STYRET

Leder:	Ida Oftebro	Enerhauggata	5 ny
Styremedlem:	Haidi Tønder	Enerhauggata	5 ny
Styremedlem:	Geir Erik Moen	Enerhauggata	3 ny
Styremedlem:	Geir Håvard Bakken	Enerhauggata	5 ikke på valg i år
Styremedlem:	Ole Henrik Einejord	Enerhauggata	3 ikke på valg i år

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Nina Bjerch-Andresen	Enerhauggata	3 ny
Oskar Ødegaard	Enerhauggata	7 ny
Hjørdis Fodstad	Enerhauggata	5 gjenvalg

### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Ida Oftebro som delegert	ny
Geir Håvard Bakken som vara	ny

### VALGKOMITÉ

Randi J. Krogstad	Enerhauggata	3 ny
Leif Pareli	Enerhauggata	5 gjenvalg
Frode Lagset	Smedgata	34 gjenvalg
Eivind Åse	Smedgata	34 gjenvalg
Anne Falch	Enerhauggata	3 gjenvalg

### VELFERDSKOMITÉ

Edel Jacobsen	Enerhauggata	5 gjenvalg
Inger Johanne Haug	Enerhauggata	5 gjenvalg

### GARASJEKOMITÉ

Eivind Åse, leder	Smedgata	34 gjenvalg
Kent Johansen	Smedgata	34 gjenvalg
Carl Andreas Claussen	Enerhauggata	3 gjenvalg

Komiteen har i sitt arbeid hatt likestillingslovens bestemmelser in mente, i tillegg til lagets egne tradisjoner med at styret sammensettes slik at det har størst mulig spredning i lagets bygninger m.m. De generelle problemer med i det hele tatt å finne villige kandidater har medført at det dessverre ikke har vært mulig å holde oppe slike fordelingskrav.

Oslo 7. februar 2005,

Leif Pareli (sign.) Carl Andreas Claussen (sign.) Anne Falch (sign.)  
Frode Lagset (sign.) Eivind Åse (sign.)

---

**Ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag ble avholdt  
onsdag 30.03.2005, kl 18.00 i St Halvard kirke.**

---

Tilstede var 74 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 13 med fullmakt, til sammen 87 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Anne-Lise J Johansen  
Møtet ble åpnet av: styrets leder Ivar Nicolay Bakke

**TIL BEHANDLING FORELÅ:****1. KONSTITUERING**

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Øyvind Larsen

**VEDTAK:** Valgt

B. Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede.

**VEDTAK:** Godkjent

C. Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Anne-Lise J Johansen og til å underskrive protokollen Frode Lagset og Rolf Davidsen

**VEDTAK:** Valgt

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

**VEDTAK:** Møtet lovlig satt

E. Forretningsorden

**VEDTAK:** Vedtatt

**2. ÅRSBERETNING FOR 2004**

Styrets årsberetning for 2004 ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

**VEDTAK:** Tatt til etterretning

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2004**

A. Regnskapet for 2004

Revisors beretning ble lest. Driftsoversikt og oversikt over eiendeler og gjeld ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**VEDTAK:** Vedtatt

B. Anvendelse av disponible midler kr 2 609 559,- foreslås overført til neste års drift.

**VEDTAK:** Vedtatt

#### 4. GODTGJØRELSER

- A. Godtgjørelse til styret ble foreslått satt til kr 215 000,-
- B. Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2004 ble foreslått satt til kr 10 789,-
- C. Andre godtgjørelser, garasjekomiteens leder, 15 000,-

**VEDTAK:** A) Godkjent  
B) Godkjent  
C) Godkjent

#### 5. FORSLAG

##### 1) Fra Gro Steinarson, Enerhauggt. 3

Jeg foreslår at fellesvaskeriene gjøres tilgjengelig på søndager.

Begrunnelse:

I dagens travle hverdag vil en utvidet åpningstid være til gagn for beboerne. Etter hva jeg har brakt i erfaring, er det ingen som bor i etasjen over vaskeriene. En utvidet åpningstid vil således ikke være til sjenanse for noen.

**VEDTAK:** Forslaget falt

##### 2) Fra Kjell Solheim, Smedgt. 34

###### Ekstra kjellerboder

Styret sier opp alle nåværende, private utleieavtaler som er knyttet til kjellerrom i fellesarealene i borettslaget. Det inneredes kjellerboder som kan utleies til alle beboere ved behov. Minimum og maksimum utleietid fastsettes av styret.

Begrunnelse:

Mange beboere har behov for en ekstra kjellerbod, for et kortere eller lengre tidspunkt, f. eks ved flytting mv.

**VEDTAK:** Vedtatt

##### 3) Fra Kjell Solheim, Smedgt. 34

###### Nye leiligheter i Smedgt. 32

Styret undersøker mulighetene for ombygging av Smedgt 32, 1 og kjelleretasjen med hensikt å innrede leiligheter.

Alternativer og kostnader legges fram for neste års generalforsamling.

Begrunnelse:

Det er vanskelig å leie ut lokaler i Smedgt 32, med hensyn til beliggenhet, adkomstmuligheter og parkering. En ombygning til leiligheter vil gi borettslaget mer stabile inntekter på lang sikt.

**VEDTAK:** Vedtatt

##### 4) Fra Jonas Løvdal, Enerhauggt. 7

Styrehonoraret økes med 10 %.

Begrunnelse:

Grunnet det store ansvar det er å påta seg å styre et borettslag av en slik størrelse som Enerhaugen BRL, foreslås å øke styrehonorar med 10 %.

**VEDTAK:** Vedtatt, jfr sak 4A

**5) Fra Geir Erik Moen, Enerhauggt. 3**

Generalforsamlingen ber styret tilrettelegge for en langsiktig oppbygging av vedlikeholdsmidler, slik at kommende, store vedlikeholdsprosjekt som for eksempel utskifting av vannrør, vil kunne gjennomføres uten at det vil føre til betydelige kostnadsøkninger for den enkelte i form av store husleietillegg eller store enkeltsummer.

**VEDTAK:** Forslaget falt

**6) Fra Henrik Ebne, Smedgt. 34**  
**Individualisering av fellesgjeld**

Jeg vil foreslå at vi vedtar en ordning som gir mulighet for individualisering av fellesgjelden.

Begrunnelse:

Siste året har fellesgjelden økt med nesten én tredjedel. Nye store prosjekter betyr at gjelden sannsynligvis vil fortsette å øke sterkt de kommende årene. Det betyr økt husleie. Dessuten risikerer vi å få lavere pris ved et eventuelt salg, da stor og økende fellesgjeld er lite attraktivt blant boligkjøpere. De fleste borettslag har nå mulighet for at den enkelte kan nedbetale fellesgjelden på egen leilighet. OBOS opplyser at dette ikke er noe problem å få til dette også for Enerhaugen BL, forutsatt at generalforsamlingen samtykker.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Begrunnelse:

Styret tror en individualisering av fellesgjelden kan være uheldig for borettslaget fordi det skaper ulike interesser blant beboerne. Styret frykter en situasjon hvor husstander med individuelt nedbetalt fellesgjeld ikke samtykker i vedlikeholdsoppgaver, som ikke berører deres egen husstand direkte – dette fordi de vil unngå økning i husleien. Styret ser det som sin oppgave å ivareta fellesskapets interesser og går derfor imot forslaget.

**VEDTAK:** Forslaget ble trukket

**7) Fra Henrik Ebne, Smedgt. 34**  
**Energibruk**

Jeg foreslår at generalforsamlingen pålegger styret å utrede hvor mye det vil koste å installere målere i de enkelte leiligheter samt at oppvarming av ganger og trappehus kuttes ut med mindre det er nødvendig for frostsikring.

Begrunnelse:

Energikostnader er en av de tunge budsjettpostene i borettslaget. Enerhaugen BL ble bygget i en tid med billig olje og elektrisitet, noe som sannsynligvis forklarer at den enkelte leilighet ikke har målere for energibruk. Dermed føler vi sannsynligvis mindre ansvar for å spare på energien. Innrømmer selv at jeg lar varmen stå på i alle rom selv når jeg er bortreist. Og behøver vi egentlig å ha stuetemperatur i ganger og trappehus?

**VEDTAK:** Vedtatt

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A. Som leder for 1 år ble foreslått:

Ida Oftebro	Enerhauggata	5
-------------	--------------	---

**VEDTAK:** Valgt

B. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:

Haidi Tønder	Enerhauggata	5
--------------	--------------	---

Geir Erik Moen	Enerhauggata	3
----------------	--------------	---

**VEDTAK:** Valgt

C. Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått:

1. Nina Bjerch-Andresen	Enerhauggata	3
-------------------------	--------------	---

2. Oskar Ødegaard	Enerhauggata	7
-------------------	--------------	---

3. Hjørdis Fodstad	Enerhauggata	5
--------------------	--------------	---

**VEDTAK:** Valgt

D. Som valgkomite for 1 år ble foreslått:

Randi J Krogstad	Enerhauggata	3
------------------	--------------	---

Leif Pareli	Enerhauggata	5
-------------	--------------	---

Frode Lagset	Smedgata	34
--------------	----------	----

Eivind Åse	Smedgata	34
------------	----------	----

Anne Falch	Enerhauggata	3
------------	--------------	---

**VEDTAK:** Valgt

E. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Ida Oftebro	Enerhauggata	5
-------------	--------------	---

*delegert*

Geir H Bakken	Enerhauggata	5
---------------	--------------	---

*varadelegert***VEDTAK:** Valgt

F. Som velferdskomite ble foreslått:

Edel Jacobsen	Enerhauggata	5
---------------	--------------	---

Inger Johanne Haug	Enerhauggata	5
--------------------	--------------	---

**VEDTAK:** Valgt

G. Som garasjekomite ble foreslått:

Leder:

Eivind Åse	Smedgata	34
------------	----------	----

Kent Johansen	Smedgata	34
---------------	----------	----

Carl Andreas Claussen	Enerhauggata	3
-----------------------	--------------	---

**VEDTAK:** Valgt

Generalforsamlingen hevet kl. 19.25.

Protokollen godkjent av undertegnede.

Øyvind Larsen /s/  
*møteleder*

Anne-Lise Jenseth Johansen /s/  
*referent*

Rolf Davidsen /s/  
*protokollvitne*

Frode Lagset /s/  
*protokollvitne*

**VED VALGENE PÅ GENERALFORSAMLINGEN OG I KONSTITUERENDE  
STYREMØTE HAR STYRET FÅTT FØLGENDE SAMMENSETNING:**

Leder	: Ida Oftebro	Enerhauggata 5
Nestleder	: Geir H Bakken	Enerhauggata 5
Styremedlem	: Ole H Einejord	Enerhauggata 3
Styremedlem	: Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	: Haidi Tønder	Enerhauggata 5

Oslo 04.04.05  
ALJJ