

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2006.

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

**Torsdag 29. mars, kl 18.00 i St Halvard kirke.**

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

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

---

Ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag avholdes  
torsdag 29. mars 2007 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 andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Forretningsorden

#### 2. ÅRSBERETNING FOR 2006

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

#### 4. GODTGJØRELSER

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

#### 5. FORSLAG

Forslagene er tatt inn bakerst i heftet

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 13.02.2007

Styret i Enerhaugen Borettslag

Ida Oftebro /s/  
Haidi Tønder /s/

Geir Erik Moen /s/  
Jonas Løvdal /s/

Anders Leinebø /s/  
Svenn Ivar Fure /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 2006

## 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### STYRET

Leder	Ida Oftebro	Enerhauggt 5
Nestleder	Geir Erik Moen	Enerhauggt 3
Styremedlem	Anders Leinebø	Smedgt 34
Styremedlem	Haidi Tønder	Enerhauggt 5
Styremedlem	Jonas Løvdal	Enerhauggt 7
Styremedlem	Svenn Ivar Fure	Enerhauggt 3

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Kari Anne Høven	Enerhauggt 1
------------	-----------------	--------------

### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Ida Oftebro	Enerhauggt 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Geir Erik Moen	Enerhauggt 3

### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Leif Pareli	Enerhauggt 5
Valgkomite	Randi Juliane Krogstad	Enerhauggt 3
Valgkomite	Anne Slettebø Falch	Amtmand Bangs Gate 6
Valgkomite	Eivind Åse	Smedgt 34 1

### ANDRE UTVALG

Velferdkomite	Edel Jacobsen	Enerhauggt 5
Velferdkomite	Inger Johanne Haug	Enerhauggt 5
Garasjekomite	Eivind Åse	Smedgt 34
Garasjekomite	Kent Johansen	Smedgt 34

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET**

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

- Enerhauggt 1-7
- Smedgt 32-34

Borettslaget består av 470 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Tomten, som ble kjøpt i 1986 og er på 27 700 m<sup>2</sup> har følgende gårds- og bruksnummer :  
230 - 305, 311

Første innflytting skjedde i 1964.

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 styremedlemmer er det 2 kvinner og 4 menn.

#### **VAKTMESTERTJENESTE / ANDRE ANSATTE / PORTNER**

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. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 22971070.

#### **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.

#### **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. Har du spørsmål til leveransen eller spørsmål om Internett og Digital TV kan du ringe tlf. 06090, mandag - fredag mellom kl.08.00 og 23.00, og lørdag - søndag mellom kl 10.00 og 18.00.

Oppstår det feil på anlegget, kan du ringe tlf. 06090 mandag - fredag mellom kl.08.00 og 23.00, og lørdag - søndag mellom kl 10.00 og 22.00.

Eller benytt 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. Privat fremleie av garasjeplass er ikke tillatt. Dersom du har garasjeplass og skal fremleie leiligheten din, må du ta kontakt med garasjekomiteen. De vil sørge for å fremleie garasjeplassen til garasjesøkere i borettslaget til selvkost.

## **NØKLER/SKILT**

Nøkler fås kjøpt ved henvendelse til vaktmesteren/styret, og koster kr 150,- pr nøkkel. Garasjenøkler fås kjøpt hos garasjekomiteen's leder.

## **RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Alanti om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

## **BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63.

## **GARANTI FOR FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)**

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

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr 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**

Borettslaget er tilsluttet den nye samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2009, og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor betydelige rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon :

- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også fri etablering av Online ADSL og fra 5% til 15% rabatt på månedsprisen, avhengig av type abonnement. (Gjelder ikke Online ADSL Mini.)

- Det gis 25% ekstra fri ringetid på mobilabonnementene Fri 60 og Fri 120
- Det gis kontantfratrekk på fra kr 500 - til kr 1500 per år avhengig av abonnementstype. (Kontantfratrekk gis kun hvis kunden ikke er i en bindingsperiode.)

Med tre typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt på 5% i tillegg til de øvrige rabattene.

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

## **FELLES MÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM**

Borettslaget har avtale med Energipartner AS og LOS (Agder Energi AS). Energipartner AS står for rådgivning og kraftforvaltning og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

Avtalen gir blant annet følgende fordeler:

- Et av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr kWh.
- Profesjonell forvaltning av strømporteføljen fra Energipartner AS.
- Borettslagene får tilgang til sine anlegg på [www.styrerommet.net](http://www.styrerommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Jevnlig rapportering til OBOS, som rapporterer videre til borettslagene.
- Strømprisen vil avhenge av strømmarkedet, og hva Energipartner oppnår på forvaltningen.

Borettslaget har avgitt fullmakt til OBOS og er med i ovennevnte avtale.

OBOS har også inngått avtale med Elkem AS og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalene gir rabatter på ca 0,65 øre pr kWh i tillegg til det OBOS ellers oppnår. Avtalene har varierende lengde og utløper 2007/2008.

## **FJERNVARME**

Borettslaget får levert fjernvarme fra Viken Fjernvarme AS.

Fjernvarmeprisen er sammensatt av et fast og et bevegelig energiledd. Det faste energileddet er 13 øre i 2007. Det bevegelige energileddet fastsettes hver måned som det laveste av el. til elektrokjel (medregnet kun 5 øre/kWh av forbruksavgiften på 12,79 øre/kWh) og olje til oljekjel. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarmen varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i 2007 som i 2006, regner Viken Fjernvarme med en reduksjon i fjernvarmeprisen i 2007 på ca 20%. Dette vil imidlertid avhenge av pris på elektrisk kraft og olje. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

## **REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

2006 - 2006	Takrehabilitering Smedgata 34
2004 - 2004	Utomhus Enerhauggata 1-3
2003 - 2004	El-arbeid av fellesanl og leiligheter
2003 - 2004	Asbestsanering
2003 - 2003	Rehabilitering av innvendige taknedløp i Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2002 - 2002	Rens av luften/avtrekkskanaler S34 E3,5,7
2001 - 2001	Rensing av luften/avtrekkskanaler i E 1
2001 - 2002	Balkongrehabilitering
2000 - 2000	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34 Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34 Rensing av alle sluk og kjøkkenavløp Rensing av luften/avtrekkskanal i Smedgt 32
1999 - 1999	Utskifting av dørtelefoner Betongrehabilitering Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystninger mellom Enerhauggata 5 og Enerhauggata 7 og langs Sørligate
1993 - 1993	Gavlveggene ble rehabilitert
1993 - 1997	Heisene rehabilitert
1988 - 1989	Soveromsvindu og kjøkkenvindu ble byttet

## **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 borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

## **ENERGIREGNSKAP**

Formålet med et energiregnskap er at det gir styret en oversikt over borettslagets energiforbruk. Oversikten viser til hvilke felles formål energien i borettslaget brukes (romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys, fellesvaskeri, etc.).

For borettslaget gir energiregnskapet styret mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, og det gjør det mulig å sammenligne forbruket i borettslaget med tilsvarende boligselskaper. Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av energibesparende tekniske tiltak. Tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på lengre sikt.

### **Energiregnskap for Enerhaugen borettslag.**

#### **Hva er et energiregnskap:**

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomiske regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

#### **Hvordan brukes et energiregnskap:**

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskap får man verdifull informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

#### **Energiforbruk i 2006:**

Borettslaget får vannbåren varme og varmtvann fra fjernvarmenettet til Viken Fjernvarme. Det er ikke separate målere for varmtvann og romoppvarming, slik

at fordelingen mellom disse to formålene må skje etter erfaringstall. Anslått fordeling mellom disse to formålene blir ca:

- Oppvarming	154	kWh / m <sup>2</sup> per år
- Varmtvann	56	kWh / m <sup>2</sup> per år

Totalt er fjernvarmeforbruket på 5.947.738 kWh.

Det totale forbruket av strøm i borettslagets bygninger er ca 1.217.211 kWh, noe som utgjør ca 43 kWh/m<sup>2</sup>.

Forbruket av varme og varmtvann er forholdsvis høyt sammenlignet med tilsvarende bebyggelse.

### **Forbruksutvikling**

Enerhaugen borettslag fikk etablert energiregnskap i 2005, og det er fremskaffet historikk fra 2004 til 2006. Forbruket av strøm har i perioden gått ned fra over 1.500.000 kWh til drøyt 1.200.000 kWh i 2006, som tilsvarer en reduksjon på ca 20% eller 300.000 kWh. Med en energipris på 70 øre/kWh tilsvarer dette en årlig besparelse på ca 210.000 kr.

Forbruket av fjernvarme har derimot økt med ca 15 % i forhold til 2004. I kWh vil dette si ca 800.000 kWh. Med en fjernvarmepris på ca 70 øre/kWh vil det økte fjernvarmeforbruket koste ca 560.000 kr i året. Det kan altså være stort sparepotensial i energiltak på oppvarmingen. Grunnleggende forutsetninger for å kunne regulere varmeforbruket på en fornuftig måte er:

- Nøyaktig og riktig styring av tur- og returtemperatur til radiatorene.
- Termostatventiler på alle radiatorer. Eventuelt en moderne styring av tur- og returtemperatur til radiatorene som tar hensyn til varmelagring i bygget, forsinkelser i temperaturreguleringen av anlegget, prognoser for forventet endring i vær og temperatur og varierende aktivitet i leilighetene gjennom døgnet.

I energiregnskap er det korrigert for at utetemperaturen varierer fra år til år, slik at disse tallene er direkte sammenlignbare. Alle tall er referert til et normalt kaldt år (statistisk normalår).

### **Hva kan gjøres for å effektivisere forbruket av energi?**

I borettslag hvor energikostnadene til oppvarming og varmtvann fordeles etter arealbrøk vil det normalt være et noe høyere forbruk enn om den enkelte selv betaler for sitt eget forbruk. Det er viktig at radiatorventilene brukes aktivt for å styre varmen i stedet for at for høy innetemperatur kompenseres ved at vinduer står åpne over lang tid. I tillegg vil vi oppfordre til fornuftig bruk av varmt tappevann. Selv om varme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene betyr ikke det at vi har gratis varme og varmtvann.

#### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5400540. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Den enkelte andelseier må imidlertid ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning som 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 krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000,-.

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

#### 5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) eller telefaksnummer 22 86 55 46. Ta kontakt med OBOS for å få oppgitt eventuell e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig.

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

## 6. STYRETS ARBEID

Styret har i perioden 2006/2007 gjennomført 26 styremøter og godkjent 37 nye andelseiere. Leilighetene i borettslaget er populære, og omsettes i stadig raskere takt. Vi ser en tendens der mange nå bare blir boende i 2-3 år. Samtidig har vi fortsatt en svært stabil beboermasse: 25 prosent av beboerne har 20 års botid eller mer.

Styret er utvidet med ett medlem, siden vi tidligere har hatt dårlige erfaringer med varaordningen. Dette innebærer at vi har vært i stand til å gjennomføre alle styremøter som planlagt, selv om enkeltmedlemmer har vært forhindret fra å møte på grunn av jobb eller private forpliktelser. I en tid der det blir stadig vanskeligere å få folk til å melde seg til frivillige verv, mener vi at det er viktig at vi står rustet til å være fleksible, samtidig som vi bevarer en kontinuitet i vårt arbeide.

Styret har i perioden utgitt fire nummer av borettslagsavisa Ener'n. Det vil også bli gitt ut en beboerguide med nyttig informasjon til nye og gamle beboere rett etter generalforsamlingen. Borettslagets hjemmesider kan du finne på [www.borettslag.net/enerhaugen](http://www.borettslag.net/enerhaugen).

### **Forsinket prosjektering av dørutskifting**

Mot slutten av 2006 fikk vi endelig avsluttet konflikten med Enerhaugen Arkitektkontor/Francke AS om lydkrav og spesifiseringer i forhold til de 30 beboerne som bestilte nye inngangsdører i forrige runde. Løsningen, inngått ved forlik, ble at de 30 beboerne får nye dørblad med bedre lydegenskaper, samt dørpumper som fungerer i forhold til omgivelsene. Enerhaugen Arkitektkontor innrømmer feil ved prosjekteringen, og betaler halvparten av utskiftingskostnadene. Den andre halvdelens dekkes av Francke dersom de blir valgt til borettslagets dørleverandør ved en større fellesbestilling. Hvis ikke, dekkes de av borettslaget.

Arbeidet med prosjekteringen av nye dører i borettslaget er blitt forsinket av denne juridiske konflikten, da styret ikke har sett det som hensiktsmessig å gjennomføre denne så lenge vi har ligget i juridisk konflikt med leverandøren. Styret har derfor vedtatt å utsette dette arbeidet til generalforsamlingen i 2008. Vi er bundet av dagens avtale med Francke til utgangen av 2008, det vil si at all utskifting av dører i borettslagets regi må foretas med denne leverandøren. Det har derfor ikke virket hensiktsmessig å bruke tid og penger på å hente inn priser fra konkurrerende leverandører så lenge disse prisene vil være utdatert innen vi står fritt til å inngå en avtale. Angående verandadører, balkonginnglassing og solskjermer jobber vi med å hente inn priser og betingelser for beboere som vil kjøpe dette individuelt. Dette vil bli presentert i løpet av 2007.

Arbeidet med å bygge om første etasje i Smedgt. 32 er blitt tilsvarende forsinket av den samme juridiske konflikten. Nå har imidlertid arkitektkontoret satt i gang med å søke om bruks- og fasadeendring, slik at vi kan komme videre med saken.

## **Byggeprosjektet i Platousgate 6**

Styret har hatt mange møter angående USBLs boligprosjekt i Platousgate 6. Våre og andres protester har gjort at politikerne påla utbyggerne å kutte én etasje i høyden. Dermed skal selv ikke beboerne i de nederste etasjene i Enerhauggata 3 miste lys eller utsikt som følge av dette. Vi har også brukt mye tid på å forhandle fram et tilbud for vår del av tomten (ca. 180 m<sup>2</sup>), som vi mener er godt. Dette vil bli nærmere presentert i forslag til vedtak.

## **Nødvendig vedlikehold**

Av nødvendig vedlikehold utført i perioden, kan vi nevne at vi har skiftet tak i Smedgt. 34. Dette viste seg å være en nødvendighet da takkappen begynte å løsne på sensommeren 2006. Med god hjelp fra OBOS Prosjekt utførte vi dette innenfor anbudets rammer og tidsfrister. Arbeidet ble utført av Blikkenslagermester Henry Hansen og Sønn.

Vi har også vært nødt til å grave opp sykkelparkeringen utenfor Enerhauggata 5 for å få stoppet en lekkasje inn i kjelleren. Dreneringen er like gammel som blokkene, så det var nødvendig å grave ny. I den forbindelse utvider vi sykkelparkeringen med plass til flere sykler, og oppgraderer området rundt inngangen til Enerhauggata 5.

I 2006 har vi igjen opplevd en større vannlekkasje i Enerhauggata 3. Denne er fremdeles under utbedring. Vi skifter nå det aktuelle røret for å unngå fremtidige lekkasjer.

## **Opprusting av utearealer**

Opprustingen av utearealet mellom Enerhauggata 5 og 7 er i rute. Forslag til løsninger vil bli lagt fram på generalforsamlingen. Her står vi overfor to alternativer; enten begrenser vi oss til en utvidelse av dagens lekeplasstilbud, samt en beskjeden opprusting av sitteområdet, med nye sittegrupper og ny grill. Alternativt oppgraderer vi hele området på en gang, slik at vi slipper flere runder med anleggsvirksomhet på området.

Går alt etter planen vil dette være ferdig før sommeren. Dette arbeidet kompliseres imidlertid av grunnforholdene. Det er lagt betongdekke med membran under plenen for å forhindre lekkasje til garasjeanleggene. Dette gjør at jordsmonnet på den nederste delen er svært skrint, noe som igjen begrenser muligheten ang. beplantning.

## **Økning i fyringskostnadene**

Økningen av den enkeltes innbetaling til å dekke fyringskostnader, har vært en tung, men viktig sak i året som gikk. Etter hvert som budsjettåret nærmet seg slutten, og nedgangen i energiprisene uteble, måtte vi innse at det ikke var noen vei utenom. Våre regnestykker viste at vi ville vært illikvide i juni 2007 dersom dagens situasjon hadde fortsatt.

Likevel var det med tungt hjerte vi måtte annonsere økningen, og reaksjonene lot ikke vente på seg. At man blir sjokkert og opprørt over en slik nyhet, har vi full forståelse for. Enkelte av styrets medlemmer ble likevel utsatt for reaksjoner og beskyldninger som opplevdes som svært belastende. Vi leter fortsatt med lys og lykte etter alternative inntekstkilder og budsjettinnsparinger for å hjelpe på den økonomiske situasjonen.

Et av tiltakene vi har gjort, er å hente inn anbud fra nye vaktelskaper på ordningen med bomiljøvakt hold. Disse ligger langt under Securitas i pris, og vi regner med å spare opptil 200 000 i året på et skifte av vaktelskap. Securitas' responstider og rapporteringsordninger har de siste årene ikke vært optimale, så vi håper på en bedring når nye krefter slippes til.

### **HMS-ordning og nødvendige tiltak**

Enerhaugen borettslag har to heltidsansatte vaktmestere. Arbeidsmiljøet anses som godt. Borettslaget har etablert HMS-rutiner og gjennomført vernerunde.

I året som har gått, er det skiftet brannslukkingsapparater og røykvarslere i alle leiligheter i borettslaget. Disse er borettslagets eiendom, og skal følge leiligheten når den selges. Utsiftingen har stort sett gått smertefritt for seg. Det er også skiftet slukkere på fellesarealene og i garasjeanleggene, og disse er nå også skiltet slik at de er enklere å finne dersom uhellet skulle være ute.

### **Om fellesmåling av strøm**

Enerhaugen Borettslag har, etter vedtak på generalforsamling, fellesmåling av strøm. Dette innebærer en besparelse i og med at man betaler lavere nettleie. Ulempen er at den enkelte beboer ikke står fritt til å velge sin egen strømleverandør, men er nødt til å holde seg til den leverandøren som er valgt av borettslaget. I tillegg er borettslaget ansvarlig for den enkeltes strømregninger. Det betyr at ubetalte strømregninger går utover fellesskapet, men også at man risikerer å miste leiligheten på grunn av ubetalte strømregninger fordi dette regnes som uteblitte fellesutgifter.

Høsten 2006 skiftet Enerhaugen Borettslag strømleverandør fra Hafslund til LOS. LOS-avtalen er forhandlet fram av OBOS, og skal gi bedre betingelser enn vi hadde hos Hafslund Energi. Hafslund Nett uttalte i forbindelse med byttet at de ikke lenger vil være interessert i å levere fellesmåling som produkt etter 2010, da de ikke tjener noen penger på dette.

De borettslagene som vil fortsette med fellesmåling etter 2006, må kjøpe inn og installere egne individuelle målere for hver enkelt leilighet. Dette fordi at ved fellesmåling er nettleverandøren bare ansvarlig for nettopp fellesmålerne, mens borettslaget kan velge om de vil ha enkeltmålere eller ikke. Hafslund har bestemt at etter 2010 vil de ikke ha noe å gjøre med individuell måling i fellesmålte borettslag.

## **Bygging av ekstra kjellerboder**

Vi er nå i gang med byggingen av ekstra kjellerboder i bomberommene Enerhauggata 5. De andre blokkene vil bli tatt fortløpende. Det vil bli hengt opp oppslag når det er mulig å søke om bodplass.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2006**

### **REGNSKAP FOR BORETTSLAG**

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven. Endringene medfører blant annet at forretningsfører ikke lenger skal signere på regnskapet sammen med styret.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret. Finansdepartementet fastsatte i juni 2005 en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, gjeldende med virkning fra senest 1. januar 2006. Samtidig ble den tidligere forskriften av 24.01.1989 nr. 59 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag opphevet. Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene. Endringene som dette medfører, er nærmere beskrevet under note 1 i årsregnskapet.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr. -186 937,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr. 3 832 798,-.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

### **DRIFTSINTEKTER**

Inntektene var i 2006 kr 13 964 384,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av mobilantenne, egenandel velferden.

### **DRIFTSKOSTNADER**

Kostnadene var i 2006 totalt kr 12 623 928,-. Dette er kr 1 643 928,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi og fyring.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årregnskapet).

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2006 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **FAKTURABEHANDLING**

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

## **8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2007**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 5%.  
Renovasjonavgiften øker med 5%.  
Feieravgiften øker med 5,5%.

### **LÅN**

Borettslaget har 2 lån i OBOS til en flytende rentesats 4,5% pr. 31.12.2006.

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 0,95% per. 01.01.2007.  
Renter på sparekonto i OBOS var 3,40% per. 01.01.2007.

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Ingen økning av forretningsførerhonoraret for 2007.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten er kr 200,- for 2007.



## REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

## FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

Forsikringspremien for vårt borettslag gikk opp med 0,65%.

## 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. 45% av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 25% av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30% av total strømpris.

## 9. BUDSJETT 2007

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 3 612 000,- før finansinntekter/kostnader, og en forventet endring i resultatet på kr 2 020 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5% i 2007.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000,- til større vedlikehold som omfatter ny drenering Enerhauggt 5, oppgradering mellom Enerhauggt 5 og 7.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2007 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 13.02.2007

I styret for Enerhaugen Borettslag

Ida Oftebro /s/  
Haidi Tønder /s/

Geir Erik Moen /s/  
Jonas Løvdal /s/

Anders Leinebø /s/  
Svenn Ivar Fure /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et underskudd på kr 186 937. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling over disponible midler og noteopplysninger. Regnskapslovens regler, forskrift om årsregnskap og årsberetning og norsk god regnskapsskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening.

Revisjonsstandardene 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 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 rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 2. mars 2007

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>4 974 518</b>	<b>4 974 518</b>	<b>3 832 798</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>			
Årets resultat (Se resultatregnsk.)	-186 937	1 198 000	2 020 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 41	-925 129	-965 000	-907 000
Red. annen langs. gjeld	-30 000	0	0
<b>B. Årets endring i disp. midler</b>	<b>-1 142 066</b>	<b>233 001</b>	<b>1 113 000</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>3 832 798</b>	<b>5 207 518</b>	<b>4 945 798</b>

### Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	4 802 272
Kortsiktig gjeld	-969 474
<b>Disponible midler</b>	<b>3 832 798</b>

**RESULTATREGNSKAP**

		Regnskap 2006	Budsjett 2006	Budsjett 2007
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	2	13 876 276	13 522 001	16 956 000
VASKERI		65 558	35 000	35 000
ANDRE INNTEKTER	3	22 550	100 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>13 964 384</b>	<b>13 657 001</b>	<b>17 011 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	4	-778 221	-880 000	-900 000
STYREHONORAR	5	-215 000	-215 000	-235 000
REVISJONSHONORAR	6	-10 876	-11 000	-12 000
ANDRE HONORARER		-15 000	-10 000	-15 000
FORR.FØRERHONORAR		-267 800	-268 000	-281 000
KONSULENTHONORAR	7	-211 532	-50 000	-100 000
KONTINGENTER		-94 000	-94 000	-94 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	8	-2 524 208	-3 000 000	-3 000 000
FORSIKRINGER		-911 437	-913 000	-974 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 148 248	-1 239 000	-1 208 000
ENERGI / FYRING	9	-5 002 579	-3 000 000	-5 280 000
ANDRE DRIFTSKOSTN.	10	-1 445 026	-1 300 000	-1 300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-12 623 928</b>	<b>-10 980 000</b>	<b>-13 399 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>1 340 456</b>	<b>2 677 000</b>	<b>3 612 000</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNTEKTER	31	86 699	5 000	20 000
FINANSKOSTNADER	33	-1 614 092	-1 484 000	-1 612 000
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-1 527 393</b>	<b>-1 479 000</b>	<b>-1 592 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-186 937</b>	<b>1 198 000</b>	<b>2 020 000</b>
<b>OVERFØRINGER:</b>				
UDEKKET TAP		-186 937		

**BALANSE**

2006

**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

BYGNINGER	13	27 438 000
TOMT		1 635 700
VARIGE DRIFTSMIDLER	14	8
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 073 708</b>

**OMLØPSMIDLER**

KUNDEFORDRINGER		8 327
KORTSIKTIGE FORDRINGER	15	29 948
DRIFTSKONTO I OBOS		1 687 159
SPAREKONTO I OBOS		3 076 839
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 802 272</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 875 980</b>
----------------------	--	-------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

INNSKUTT EGENKAPITAL. 470 * 100		47 000
UDEKKET TAP	16	-12 657 786
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-12 610 786</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

PANT- OG GJELDSBREVLÅN	17	39 955 592
BORETTSINNSKUDD	18	4 964 000
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	19	597 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 517 292</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

LEVERANDØRGJELD		404 039
SKYLDIG OFF.MYNDIGH.	20	59 045
PÅLØPNE RENTER		335 112
PÅLØPNE AVDRAG		81
UNDERREGNSKAP 1	21	64 450
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	22	106 747
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>969 474</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 875 980</b>
---------------------------------	--	-------------------

PANTSTILLELSE	23	47 211 283
GARANTIANSVAR	24	1 305 562

OSLO, 31.12.2006  
 STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

IDA OFTEBRO /s/ GEIR ERIK MOEN /s/ ANDERS LEINEBØ /s/

HIDI TØNDER /s/ JONAS LØVDAL /s/ SVENN IVAR FURE /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

**Endrede regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet for borettslag ble fra 1989 tom 2005 satt opp etter en særskilt forskrift av 24. januar 1989 nr . 50 om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag. Denne forskriften fravek til dels betydelig fra reglene om oppsett av årsregnskap i henhold til regnskapsloven. Spesielt gjorde dette seg gjeldene ved at investeringer og påkostninger ble direkte utgiftsført. Videre ble avdrag på lån utgiftsført.

Fom. 2006 er det innført nye regnskapsregler for borettslag som i hovedsak innebærer at årsregnskapet skal settes opp i henhold til regnskapslovens regler. I tillegg må man følge en ny forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag av 30. juni 2005 som bla. krever at det utarbeides en oppstilling over borettslagets disponible midler.

Ved overgangen til de nye regnskapsreglene er den inngående balansen oppført med samtlige eiendeler og gjeld fra oversikt over eiendeler og gjeld fra foregående regnskapsår, men begrenset oppad til virkelig verdi. Forskjell mellom eiendeler og gjeld føres opp som egenkapital, hvor andelskapitalen føres opp som innskutt egenkapital mens resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Grunnet ulikt oppsett etter gamle og nye regnskapsregler, er det ikke utarbeidet sammenligningstall med fjoråret. I stedet ligger forrige års regnskap vedlagt. Neste år vil sammenligningstall innarbeides i regnskapsoppsettet.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 945 032
Parkeringsleie	58 090
Garasjeleie	482 780
Brensel	1 793 256
Lokaler	122 639
Nedbetaling	5 500
Diverse	19 512
Utskiftning dører/vinduer	12 192
Strøm/lys	56 640
Reg.kapitalkostnader (IN)	-14 623
Kapitalkostnader (IN)	399 396
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 880 414</b>
<b>REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD</b>	
Parkeringsleie	-324
Garasjeleie	-3 814
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 876 276</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	1 200
Antenner	11 950
Velferden	9 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 550</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-660 567
Overtid	-42 334
Påløpne feriepenger	-76 197
Fri bolig	-76 413
Naturalyt., fri bil, etc. speil	76 413
Arbeidsgiveravgift	-131 196
AFP - pensjon	-7 560
Yrkesskadeforsikring	-6 276
Ref.sykepenges	151 124
Arbeidsklær	-5 214
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-778 221</b>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 ansatte.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret er på kr.	215 000
------------------------------	---------

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr. og er i sin helhet knyttet til revisjon	10 876
---	--------

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Inngangsdører og EI-arbeid	-82 871
OBOS Prosjekt	-97 410
OBOS forvaltning	-3 875
Møteledelse	-3 000
Utomhus	-24 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-211 532</b>



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedl.hold bygninger	-405 062
Drift/vedl.hold VVS	-245 309
Drift/vedl.hold elektro	-39 447
Drift /vedl.hold utvendig anl.	-36 922
Drift/vedl.hold heisanlegg	-499 370
Kabel/Tv-anlegg	-698 218
Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-132 500
Drift/vedl.hold brannsikring	-292 115
Drift/vedl.hold vaskerianlegg	-104 707
Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-25 642
Drift/vedl.hold garasjeanlegg	-29 875
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 042
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 524 208</b>

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

**NOTE: 9****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-145 210
Fjernvarme	-4 857 368
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 002 579</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-132 569
Verktøy og redskaper	-3 506
Lyspærer og sikringer	-15 422
Renhold ved firmaer	-764 588
Andre fremmede tjenester	-329 274
Kontor- og datarekvisita	-16 695
Trykksaker	-40 181
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-525
Andre kontorkostnader	-9 968
Telefon/bredbånd	-56 976
Porto	-20 282
Drivstoff biler, maskiner osv	-5 441
Vedlikehold biler/maskiner osv	-11 677
Bilgodtgjørelse	-1 116
Bank og kortgebyr	-5 141
Velferdskostnader	-28 620
Konstaterte tap	-3 045
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 445 026</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	76 839
Renter av driftskonto i OBOS	9 604
Andre renteinntekter	257
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>86 699</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

HUSBANK UTBEDR.LÅN	-1 005 300
1OB928	-80 184
2OB928	-502 662
Renter leverandørgjeld	-1 903
Renter OBOS neg.kasse	-491
Andre rentekostnader	-23 552
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 614 092</b>

**NOTE: 13****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 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert

om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin			
Tilgang 1998	78 720		
Avskrevet tidligere	-78 719		
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1995	32 841		
Avskrevet tidligere	-32 840		
			1
Gressklipper			
Tilgang 1994	34 820		
Tilgang 2003	56 698		
Avgang 2005	-34 820		
Avskrevet tidligere	-56 697		
			1
Kopimaskin			
Tilgang 1998	10 947		
Tilgang 2001	19 530		
Avgang 2005	-10 947		
Avskrevet tidligere	-19 529		
			1
Sandspreder 1			
Tilgang 2003	20 956		
Avskrevet tidligere	-20 955		
			1
Sotsuger			
Tilgang 1997	15 375		
Avskrevet tidligere	-15 374		
			1
Støvsuger			
Tilgang 1987	19 254		
Avskrevet tidligere	-19 253		
			1
Traktor			
Tilgang 2003	435 318		
Avskrevet tidligere	-435 317		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>8</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 691
Andre forskudd	21 257
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>29 948</b>

**NOTE 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser (historisk kost).

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisene (virkelig verdi). Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Renter 31.12.06: 4,50%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2002

-22 340 000

-22 340 000

OBOS

Renter 31.12.06: 3,80%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003

-3 307 283

Nedbetalt tidligere

668 097

Nedbetalt i år

304 589

-2 334 597

OBOS Finans

Renter 31.12.06: 3,80%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2004

-16 600 000

Nedbetalt tidligere

698 465

Nedbetalt i år

620 540

-15 280 995

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-39 955 592****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-4 964 000

**SUM BORETTINNSKUDD****-4 964 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-597 700

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-597 700****NOTE: 20****SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-38 832

Skyldig arbeidsgiveravgift

-20 213

**SUM SKYLDIG OFF.MYNDIGHETER****-59 045**

**NOTE 21****UNDERREGNSKAP 1**

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

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-73 043
Avregningskonto	-31 304
Leie betalt for 2 år	-2 400
<b>SUM ANNEN KORTS. GJELD</b>	<b>-106 747</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: 44 919 592

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2006 en

bokført verdi på kr.: 29 073 700

**NOTE: 24****GARANTIANSVAR**

I forbindelse med el-arbeid i borettslaget ble det stillet en byggherregaranti pålydende kr 1 305 562

## Regnskap 2005

## DRIFTSOVERSIKT

		Regnskap 2005	Regnskap 2004	Budsjett 2005	Budsjett 2006
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
INNKR. FELLESKOSTN.	1	13 880 400	12 658 508	13 522 000	13 522 000
RENTEINNEKTER	2	7 703	3 983	2 000	5 000
INNEKTER VASKERI		38 250	35 711	35 000	35 000
ANDRE INNEKTER	3	704 463	93 536	676 000	100 000
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>14 633 816</b>	<b>12 791 738</b>	<b>14 235 000</b>	<b>13 662 000</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
KONTINGENT BOLIGB.LAG		-94 000	-82 250	-94 000	-94 000
REVISJONSHONORAR		-10 876	-10 789	-11 000	-11 000
STYREHONORAR		-215 000	-195 000	-185 000	-215 000
ANDRE HONORARER		-15 000	-10 000	-10 000	-10 000
FORR.FØRERHONORAR		-267 800	-267 800	-268 000	-268 000
KONSULENTHONORAR	4	-153 955	-43 125	-50 000	-50 000
PERSONALUTGIFTER	5	-860 642	-840 476	-860 000	-880 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	6	-2 033 601	-12 705 139	-2 500 000	-3 000 000
RENTEUTGIFTER	7	-1 543 902	-1 418 929	-1 423 000	-1 484 000
FORSIKRINGER		-840 915	-860 505	-841 000	-913 000
KOMMUNALE AVGIFTER		-1 086 244	-1 060 843	-1 152 000	-1 239 000
ENERGI / FYRING	8	-2 815 319	-4 289 646	-3 600 000	-3 000 000
EKSTRAORD.UTGIFTER		-117 667	0	0	0
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	9	-1 194 541	-1 429 927	-1 200 000	-1 300 000
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>-11 249 462</b>	<b>-23 214 429</b>	<b>-12 194 000</b>	<b>-12 464 000</b>
<b>RES. FØR FINANSIELLE</b>					
<b>INN- OG UTBETALINGER</b>		<b>3 384 354</b>	<b>-10 422 691</b>	<b>2 041 000</b>	<b>1 198 000</b>
<b>FINANSIELLE INN- OG UTBET.</b>					
LÅNEOPPTAK		0	19 100 000	0	0
NEDBETALT LÅN		-949 396	-10 456 876	-946 000	-965 000
ØKN. LANGS. GJELD		10 000	0	0	0
RED. LANGS. GJELD		-80 000	-40 000	0	0
<b>ENDRING DISP. MIDLER</b>		<b>2 364 958</b>	<b>-1 819 567</b>	<b>1 095 000</b>	<b>233 000</b>
DISPONIBLE MIDLER 1.1		2 609 559	4 429 126		
ÅRETS BEVEGELSE		2 364 958	-1 819 567		
<b>DISP. MIDLER 31.12</b>		<b>4 974 517</b>	<b>2 609 559</b>		

**OVERSIKT EIENDELER OG GJELD**

		2005	2004
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
DRIFTSKONTO I OBOS		5 593 229	3 616 748
KUNDEFORDRINGER		26 191	24 183
KORTSIKTIGE FORDRINGER 10		8 691	5 078
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 628 111</b>	<b>3 646 009</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
LEVERANDØRGJELD		-100 025	-477 112
GJELD OFF.MYNDIGH/FERIEP.11		-133 414	-136 742
PÅLØPNE RENTER		-335 235	-335 273
PÅLØPNE AVDRAG		-188	-162
UNDERREGNSKAP 1	12	-64 450	-64 450
ANNEN KORTSIKTIG GJELD 13		-20 281	-22 711
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-653 593</b>	<b>-1 036 450</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		<b>4 974 517</b>	<b>2 609 559</b>
<b>ANLEGGSMIDL.ANSKAFF.KOST</b>			
<b>OG SENERE PÅKOSTNINGER:</b>			
BYGNINGER	14	27 438 000	27 438 000
TOMT		1 635 700	1 635 700
VARIGE DRIFTSMIDLER	15	702 429	702 429
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 776 129</b>	<b>29 776 129</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
PANTEGJELD	16	-40 880 375	-41 829 771
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	17	-627 700	-697 700
BORETTSINNSKUDD	18	-4 964 000	-4 964 000
ANDELSKAPITAL 470 * 100		-47 000	-47 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-46 519 075</b>	<b>-47 538 471</b>
PANTSTILLELSE KR	19	47 211 283	47 211 283
GARANTIANSVAR KR	20	1 305 562	1 305 562

OSLO, 31.12.2005

Styret for Enerhaugen Borettslag

Ida Oftebro /s/ Geir H Bakken /s/ Haidi Tønder /s/

Geir Erik Moen /s/ Ole H Einejord /s/

## Forslag til generalforsamling 2007

### **Fellesmåling av strøm**

Styret foreslår at borettslaget sier opp sin avtale om fellesmåling av strøm. I dag har vi en avtale med LOS som innebærer at vi betaler mindre nettleie siden strømmen måles på seks fellespunkter. Dette innebærer imidlertid at beboerne ikke kan velge strømleverandør selv, at borettslaget må dekke ubetalte strømregninger, og at den enkelte beboer pådrar seg gebyrer for fellesmåling.

Hafslund Nett, vår nettleverandør, har varslet at de ikke er interessert i å fortsette å levere fellesmåling etter 2010. Ønsker vi å fortsette med fellesmåling etter dette, vil vi måtte kjøpe nye strømmålere til hver enkelt boenhet for å kunne måle individuelt forbruk, da Hafslund har varslet at de vil fjerne disse i fellesmålte borettslag.

Styret mener at det i dagens situasjon vil være en fordel om enkeltbeboere får råde over eget strømforbruk og bestemme sin egen strømleverandør. Det foreslås derfor at styret gis fullmakt til å avvikle fellesmåling av strøm når dagens avtaleperiode går ut, eller senest i 2009.

Styrets innstilling til vedtak: Styret gis fullmakt til å si opp avtalen om fellesmåling av strøm når dette synes formålstjenlig, og senest i 2009.

### **Oppgradering av fellesarealer**

På grunn av de spesielle grunnforholdene på fellesarealet mellom Enerhauggata 5 og 7, vil den planlagte oppgraderingen bli dyrere enn antatt. Dette for å unngå skader på membranen under dekket som beskytter garasjelegget mot lekkasjer.

Det anbefales likevel at vi går for det fremlagte forslaget, utarbeidet av landskapsarkitektene Asplan Viak i samarbeid med OBOS prosjekt. Det er styrets vurdering at det vil være positivt for borettslaget, og at flotte fellesarealer øker verdien på leilighetene.

Prosjektet har to alternative løsninger. Én der vi bare oppgraderer lekeplassen og sitteområdet, og én der vi oppgraderer hele utearealet samtidig. Prisene ligger på ca 700 000 for det lille alternativet og 1.2 millioner for hele området inkludert moms. Eksakte priser er under innhenting, og vil bli lagt frem for generalforsamlingen.

Styrets innstilling til vedtak:

Alternativ 1: Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgradering av lekeplass og sitteområde. Den resterende oppgradering stilles i bero.

Alternativ 2: Styret gis fullmakt til å gjennomføre oppgradering av hele utearealet mellom Enerhauggata 5 og 7.



## **Innføring av individuell måling av forbruk - varme og varmtvann**

Vinterens rekordhøye energipriser har på nytt aktualisert spørsmålet om individuell måling av varme og varmt vann. Styret mener at dette kan være en fornuftig måte å få ned forbruket på, men at dette bør skjer uten at borettslagets totale gjeldsbyrde øker. Vårt forslag er derfor en gradvis innføring av tiltak, og en fortløpende evaluering av disse.

Under er det skissert opp alternative forslag med kostnadsoverslag. Prisene er hentet fra utredningen som ble utført av OBOS Prosjekt på vegne av borettslaget i 2005:

### Forslag 1:

Det monteres termostatventiler på alle radiatorer i leilighetene. Pris: ca. 1.800 000 kr

Fordel: Med termostatventiler vil det bli langt enklere å regulere forbruket, og innetemperaturen. I dag skjer temperaturregulering ofte ved at man åpner vinduet i stedet for å skru ned radiatoren. Dette vil gi bedre inneklima hos den enkelte, og sannsynligvis en besparelse på mellom fem og ti prosent i året. Styret anbefaler at dette blir gjort før man innfører individuell måling av varmeforbruk, da det ellers kan oppleves som urettferdig for de beboerne som fortsatt har gamle radiatorventiler med to innstillinger: Av eller på.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret gis fullmakt til videre utredning og beslutning om gjennomførelse gitt at kostnadene kan holdes innenfor en ramme på totalt 2 millioner kroner, og dekkes uten ytterligere låneopptak.

### Forslag 2:

Det innføres individuell måling av varmtvannsforbruk. Pris: ca. 930 000

Overforbruk av varmt tappevann er ofte stort i borettslag som vårt. Det er fort gjort å sløse med vann til oppvask og dusjing når dette ikke får konsekvenser for regningens størrelse. OBOS Prosjekt anslår en besparelse på ca. 10 prosent ved innføring av individuell måling av varmtvannsforbruk, eller 90-180 000 kr i året avhengig av energiprisen.

Måleren baserer seg på antall liter vann som passerer gjennom varmtvannsinntaket til leiligheten. Dette kan være en ulempe for de som bor høyt oppe dersom de for eksempel dusjer på tider av døgnet da man må vente lenge på varmtvannet.

Styret ser kombinasjonen av kost/nytte som for ugunstig til å gjennomføre forslaget på det nåværende tidspunkt.

Styrets innstilling til vedtak:

Forslaget vedtas ikke

### Forslag 3

Det innføres individuell måling av varme- og varmtvannsforbruk. Pris: ca. 2.2 millioner

Dette forutsetter vedtak av forslag 1. Det innføres individuell måling av varmtvannsforbruk som skissert ovenfor. I tillegg monteres en føler på hver radiator i leiligheten. Denne kan leses av trådløst fra et apparat utenfor leiligheten. Føleren måler overflatetemperatur på radiatoren og gjennomsnittstemperatur i rommet, og regner ut energiforbruket ut i fra dette. Avregning og fakturering settes ut til en ekstern operatør.

Også her regner OBOS prosjekt med en besparelse på ca. 10 prosent av forbruket, eller 250-500 000 kr per år avhengig av energipris.

Avregning av forbruk settes ut til en ekstern operatør. Dette gebyret vil være i størrelsesorden 450 kroner per år per leilighet.

Styret ser kombinasjonen av kost/nytte, fremtidig ugunstig gebyrsituasjon og usikkerhet rundt tekniske løsninger som for ugunstig til å gjennomføre forslaget på det nåværende tidspunkt.

Dersom energiprisene fortsatt holder seg på et høyt nivå, vil styret foreslå å utrede saken på nytt om to år. Da er det også rimelig å anta at målerteknologien som brukes vil være billigere og bedre utprøvd.

Styrets innstilling til vedtak:

Vedtast ikke

### **Utredning av felles takterrasser på taket av høyblokkene**

Forslag til generalforsamlingen fra Anders Vold

Jeg foreslår å utrede muligheten for å anlegge takterrasser på høyblokkene.

Vi har en unik utsikt fra toppen av høyblokkene. Med utbyggingen i Bjørvika blir det enda mer aktuelt å komme seg opp i høyden for å kunne se fjorden. Fellesarealene mellom 5'ere og 7'erne er fine, men på grunn av høyden på blikkene kaster de lange skygger over området. Ved å anlegge takterrasser vil beboerne få eksklusiv tilgang til flott utsikt og sol hele dagen. Det slikt gode vil garantert øke markedsverdien på boligene.

Jeg kunne tenke meg at det blir anlagt en inngjerdet plattform som er støyskjermet mot beboerne i etasjen under. For å skape en helhet bør man vurdere planter og møbler (sittegrupper/solstoler). Det kan bli riktig så hyggelig å være på "byens tak".

Det er kun et forslag om utredning av konsekvenser og kostnader. Det bør være klare retningslinjer for bruken av terrassen. Man skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret kan ikke se at det er hensiktsmessig å foreta denne utredningen på nåværende tidspunkt. Vi er allerede i gang med å oppgradere eksisterende fellesarealer, slik at disse forhåpentligvis skal gi en bedre brukeropplevelse. Vi kan heller ikke se at dette prosjektet bør prioriteres foran de vedlikeholdsprosjektene vi allerede vet ligger foran oss i årene som kommer, som nye dører, og oppussing av korridorer, trapperom og inngangspartier. En utredning nå vil mest sannsynlig bli utdatert før det etter styrets mening er aktuelt å bruke penger på takterrasser.

Forslaget vedtas ikke

### **Salg av tomt til byggeprosjekt, Platousgate 6**

Forslag: Borettslaget selger 180 m<sup>2</sup> tomt til byggeprosjektet Platousgt. 6

Det foreslås at borettslaget avstår ca. 180 m<sup>2</sup> tomt til byggeprosjektet i Platousgt. 6. Byggeprosjektet er godkjent, leilighetene er allerede solgt, og kommer til å bli gjennomført med eller uten vår medvirkning. Dette har USBL vært svært tydelige på.

Størstedelen av det aktuelle området er tenkt brukt som uteareal. Her ønsker USBL å opparbeide en solterrasse for beboere i Platousgt. 4 og 6.

USBL har tilbudt oss 1.6 millioner for selve tomten, basert på hva de selv betalte for nabotomten i sin tid, og OBOS' verdistigningskalkyle for området. I tillegg får vi to garasjeplasser i lukket anlegg i Platousgt. 6 til disposisjon for borettslagets beboere. Dersom det viser seg at borettslagets beboere ikke ønsker å benytte seg av disse, kan de fremleies eller videreselges til markedspris.

Det foreslås at andelseierne slutter seg til forslaget, da styret mener tilbudet er godt. Dette vedtaket krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling til vedtak:

Styret gis fullmakt til å avhende den aktuelle tomteparsellen til USBL.

## VALGKOMITEENS INNSTILLING 2007

### STYRET

Leder:	Ida Oftebro	Enerhauggata 5	gjenvalg
Styremedlem:	Svenn Ivar Fure	Enerhauggata 3	ikke på valg i år
Styremedlem:	Jonas Løvdal	Enerhauggata 7	ikke på valg i år
Styremedlem:	Anders Leinebø	Smedgata 34	ønsker å gå ut 1 år før tiden
Styremedlem:	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3	tar gjenvalg for kun 1 år - ettes inn i på plassen etter Anders Leinebø
Styremedlem:	Anne Sundqvist	Enerhauggata 3	ny velges for 2 år
Styremedlem:	Kristin Stulen	Enerhauggata 5	ny velges for 2 år

### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Stian Brekmo Enerhauggata 1 ny

### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS:

Ida Oftebro som delegert gjenvalg  
2. person velges på generalforsamlingen

### VALGKOMITÉ

Leif Pareli	Enerhauggata 5	gjenvalg
Eivind Åse	Smedgata 34	gjenvalg
Randi Krogstad	Enerhauggata 3	gjenvalg

### VELFERDSKOMITÉ

Ingen har sagt seg villig til å stille i dette vervet.  
Må velges på generalforsamlingen

### GARASJEKOMITÉ

Eivind Åse, leder Smedgata 34 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 27. februar 2007

Leif Pareli (sign.) Eivind Åse (sign.) Randi Krogstad (sign.)