

Kjære beboer!

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2009.

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling
onsdag 7. april 2010, kl 18.00 i St Halvard kirke.

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

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.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har 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
onsdag 07.04.2010 kl. 18.00 i menighetssalen, 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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2009

- A) Årsberetning og regnskap for 2009
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE

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

4. FORSLAG

- A) Callingsystemet
 - B) Port/grind ved kirken
- Forslag er tatt inn bakerst i heftet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av garasjeansvarlig

Oslo, 16.02.2010
Styret i Enerhaugen Borettslag

Christin Stulen /s/
Simon Ladderud Stende /s/

Stig Ove Gravdal /s/
Bjørnar Paulsen /s/

Stian Brekmo /s/
Øivind Lund /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 mer 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 2009

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Christin Stulen	Enerhauggt 5
Nestleder	Stig Ove Gravdal	Enerhauggt 7
Styremedlem	Stian Brekmo	Enerhauggt 1
Styremedlem	Simon Ladderud Stende	Enerhauggt 7
Styremedlem	Bjørnar Paulsen	Enerhauggt 7
Styremedlem	Øivind Lund	Enerhauggt 7
Stian Brekmo trakk seg fra styret høsten 09		

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Lene Sagen	Enerhauggt 3
------------	------------	--------------

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Christin Stulen	Enerhauggt 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Stian Brekmo	Enerhauggt 1

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Leif Pareli	Enerhauggt 5
Valgkomite	Randi Juliane Krogstad	Enerhauggt 3
Valgkomite	Eivind Åse	Smedgata 34

GARASJEANSVARLIG

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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 8 32-34

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

Tomten, kjøpt i 1986 er på 27 700 m² og har følgende gårds- og bruksnummer :
230 - 305, 311

Første innflytting skjedde i 1964.

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

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 6 styremedlemmer er det 1 kvinne og 5 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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-postadresse styret@ebrl.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.

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). E-postadresse vaktmester@ebrl.no. Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2008.

VEKTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Vakt Service AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 02580.

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, og koster kr 150,- pr nøkkel. Garasjenøkler fås kjøpt hos garasjekomiteen's leder, Eivind Åse e-postadresse: eiv.aas@online.no, telefon 90 98 79 80.

RENHOLD

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

KABEL-TV

Canal Digital er leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 18.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

For ytterligere informasjon vises det til 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.

TELEFONI

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS, som gjelder til 31.12.2012 og som gir beboere med telefonabonnement i Telenor gode rabatter.

Det gis opp til 25% rabatt på bruken av telefonen (gjelder Basis-abonnementene) på fasttelefon og bredbåndstelefon dersom samtalekostnaden overstiger 5000,-.

Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr. samtale uansett varighet) på samtaler til andre fasttelefoner i Norge.

Den enkelte beboer får fri etablering av ADSL Bredbånd ved bestilling via internett og 10% rabatt på abonnementstypene ADSL Medium og 15% på ADSL Premium. (Rabatt ytes ikke på nybestilte abonnement på ADSL Basis og ADSL Turbo).

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuice (ikke kontantkort og Djuice Control og surfprat abonnement). Ekstra ringeminutter gis

uavhengig av om kunden er i en bindingsperiode, og aktiviseres ved at kunden selv sender en SMS fra sin egen mobiltelefon til nr 2000 med tekst: bestill obos

Bestilling av telefoni og internettjenester gjøres på <https://telenor.infored.no/nbbi>

KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESPANLEGG

Borettslaget får levert kraft til fellesanlegg fra LOS.

Borettslaget har gitt OBOS fullmakt til å fremforhandle en kraftavtale. Borettslaget er tilsluttet avtalen med Alpiq Norway AS og LOS (Agder Energi AS). Alpiq Norway AS står for rådgivning og kraftforvaltning, og LOS står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon. Kraftforvaltningsavtalen utløper den 31.12.2011.

Kraftforvaltningsavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,95 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med forvaltning som gir gunstige strømpriser.
- Profesjonell forvaltning fra Alpiq Norway AS Energipartner AS.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på www.styrommet.net bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Tinfos AS.

I årene 2006 – 2008 ga kraftforvaltningsavtalen til dels lavere kraftkostnader enn de fleste andre kraftalternativer. I 2009 har ikke kraftforvaltningsporteføljen gitt fullt så gode resultater. Kostnader til kraft i 2009 ble likevel gunstige.

FELLESMÅLING OG FELLES INNKJØP AV STRØM

Borettslaget har avtale om fellesmåling av strøm med LOS AS.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, **må** eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 38 60 70 00 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.

FJERNVARME

Alle borettslag med blokkbebyggelse har fra 01.01.2010 en VB2 tariff som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Hafslund Fjernvarme AS har en prisgaranti slik at fjernvarmeprisen alltid er det billigste av alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For budsjettåret 2010 er kraftprisen forventet å ligge ca 4 øre/kWh høyere enn i år 2009. Samtidig øker nettleien med 4,61 øre/kWh grunnet utbedringer av nettet.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2010 er ca 76 øre/kWh. I 2009 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 66 øre/kWh. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

AVTALE OM GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER (TEORETISK LEIE)

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

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.

Det er registrert 13 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2010.

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, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt faksnummer eller 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. 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.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79553447. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegginnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier.

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 med kopi til styret

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

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.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter). Det vil være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for å få tilbud på innboforsikring. Denne forsikringen har lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

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 borettslaget 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.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2009	Nytt callingsystem Innregulering varmeanlegg
2007	Skifte av stoppekraner Utomhus E 5 og E 7 Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7
2006	Brannslukker og røykvarsler Brannslukker og røykvarsler i alle leiligheter og fellesarealer Heisdører i Smedgata 34 Nytt tak i Smedgata 34 Utomhus Enerhauggata 1-3
2003 - 2004	El-arbeid av fellesanlegg og leiligheter Asbestsanering
2003	Innvendige taknedløp Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2002	Rens av lufter/avtrekkskanaler S34 E3,5,7
2001 - 2002	Balkongrehabilitering
2001	Rensing av lufter/avtrekkskanaler i E 1
2000	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34 Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34 Rensing av alle sluk og kjøkkenavløp Rensing av lufter/avtrekkskanaler i Smedgata
1999 - 1999	Utskifting av dørtelefoner Betongrehabilitering Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystninger mellom Enerhauggata 5 og Enerhauggata 7 og langs Sørligate
1993 - 1997	Heisene rehabilitert
1993	Gavlveggene ble rehabilitert
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvinduskiftet

STYRETS ARBEID I STYREPERIODEN 2009 - 2010

Styret i Enerhaugen borettslag har i denne perioden vært opptatt av å bedre økonomien i borettslaget gjennom tiltak som kan bidra til reduserte kostnader for borettslaget og beboerne. I den sammenheng er det også gjort tiltak som har bidratt til økte inntekter uten at dette kommer i form av økt egenbetaling fra beboerne over husleien.

Styret har derfor gått gjennom område for område på budsjettet for å se hvor vi kan kutte kostnader og øke inntektene uten at dette går ut over kvaliteten på tjenestene. Områder som vi har sett på i den sammenheng er vaktjenester, vaskerier, forsikringsavtaler, enøktiltak, rentekostnader, bredbånd, utleie av tomme lokaler og reprising av andre leieobjekter som antenner og rimelige garasjeplasser.

Dette arbeidet har gitt gode resultater og på to år er borettslagets årlige løpende utgifter redusert med over 1 mill. kroner. Av dette utgjør reduserte forsikringskostnader 400 000 kroner per år, utgifter til vaktjenester er redusert fra 450 000 kroner i 2007 til 165 000 kroner i 2009. Videre er rentekostnadene på hovedlånet redusert med

400 000 kroner per år som følge av at vi avventet ny rentebinding sommeren 2008 mot at vi nå har bundet renten på et historisk lavt nivå.

I tillegg har vi klart å øke borettslagets inntekter med rundt 400 000 kroner. Av dette utgjør økte inntekter fra utleie av tomme lokaler 160 000 kroner, økt garasjeleie for beboere med lave leiekostnader 160 000 kroner og økte inntekter fra vaskeriene 80 000 kroner. Videre har styret foretatt tiltak på energifronten som også vil bidra til reduserte fyringsutgifter og lavere kostnader i årene som kommer. I følge Eneas er disse tiltakene er anslått å gi en årlig reduksjon i fyringsutgiftene på om lag 10 pst. Noe som tilsvarer om lag 300 000 kroner i reduserte energiutgifter, jf. nærmere omtale av enøktiltak nedenfor. I sum gir dette en forbedring av driften med over 1,7 mill. kroner i året. Videre vil oppgradering av bredbåndsnettet bidra til å reduseres beboernes internettkostnader med om lag 900 000 kroner per år. Noe som i gjennomsnitt tilsvarer en besparelse for hver enkelt beboer på om lag 1 900 kroner i året, jf. nærmere omtale av bredbånd nedenfor.

I året som har gått har vi også kjøpt inn nytt dørcallingsystem hvor vi etter flere forhandlingsrunder har oppnådd en svært gunstig pris. Tilbyderen som vant kontrakten om nytt callingsystem hadde i sitt første tilbud en pris på rundt 1 mill. kroner. Etter forhandlingene var ferdig var prisen nede i rundt 700 000 kroner. Dette til tross for at tilbyder hadde laveste pris i utgangspunktet.

Etter styrets vurdering bør det være et mål å bygge opp en god og solid økonomi i borettslaget for å ivareta de drifts og vedlikeholdsoppgaver som må gjøres. Fra januar 2008 til januar 2010 er borettslaget oppsparte midler økt med 5,6 mill. kroner fra 7,7 til 13,3 mill. kroner. Videre er borettslaget gjeld redusert med 3,7 mill. kroner fra 44,4 mill. kroner til 40,7 mill. kroner. I samme periode har vi også hatt ekstraordinære utgifter på om lag 3,7 mill. kroner til oppgradering av nytt callingsystem, oppussing av bad til vaktmesterleilighet, avvikling av ordningen med depositum i garasjeavtalen og energibesparende tiltak gjennom innregulering og oppgradering av fjernvarmesystemet. Styrets vurdering er derfor at borettslagets økonomi er blitt betydelig bedret i løpet av de siste to årene. Styret vil på den bakgrunn også vurdere å sette ned husleien i året som kommer.

Nedenfor følger en oversikt over de saker som styret har arbeidet med i 2009/2010:

Enøk-tiltak

Det ble inngått rammeavtale med ENEAS i 2007. ENEAS er rådgivere innenfor energiøkonomisering og har bred fagkompetanse. Etter råd fra ENEAS bestemte styret seg for å gjennomføre en del tiltak for å øke varmekomfort og energibesparing. ENEAS innhentet tilbud på enkeltoppdrag, som for eksempel innregulering, termostatventiler, nye pumper og temperaturstyring. Målet med tiltakene er mer optimal energibruk og lavere energikostnader.

Etter anbudsrunde, inngikk styret i september 2009 kontrakt med Inva Engineering AS. Kontrakten gikk ut på – i første omgang – å skifte alle oppleggsventilene slik at anlegget lot seg innregulere – alle sirkulasjonspumpene ble byttet med nye - det ble montert vannrenseanlegg, det ble montert automatiske luftutskillere, - deretter innregulere stige kursene. Dette arbeidet var det meningen skulle igangsettes så raskt som mulig, men pga. forsinkelse ble første del ikke gjennomført før i november 2009.

Hensikten med innreguleringen er å skape varmebalanse og å sikre lik vannmengde i radiatorene, slik at vi alle skal ha gode temperaturer uavhengig hvor i blokkene vi bor. Når anlegget ikke er riktig innregulert, oppstår skjevfordeling av radiatorvannet, på den måten at det kan bli for kaldt i de øverste leilighetene og ofte ubehagelig varmt i de nederste leilighetene, som ligger nærmest varmesentralen. Før innreguleringen måtte derfor vaktmester øke temperaturen på radiatorvannet mer enn strengt tatt nødvendig med den konsekvens at energiforbruket økte tilsvarende. Et godt innregulert anlegg er også forutsetningen for å få maksimal effekt av andre enøk-tiltak.

Som ledd i arbeidet med innreguleringen av stige kursene i november 2009, måtte Inva inn i leilighetene på endene av blokkene for å montere innreguleringsventilene. På grunn av dette arbeidet, måtte varmeanlegget stenges av ca. 2 dager i hver blokk. Beboerne ble varslet om dette på forhånd ved oppslag i inngangspartiene. Dette gikk stort sett greit og vi fikk lite klager. Det som imidlertid ikke gikk så greit, var problemer med luftingen i ettertid. For å få fullgod varme igjen etter at varmeanlegget har vært avstengt, er det svært viktig å luften radiatorene og dette må gjøres i flere omganger. Det viste seg at mange hadde problemer med å luften. Spesielt E-3 og E-1 hadde problemer, og vi fikk mange klager på periodevis kalde leiligheter i slutten av november og begynnelsen av desember. På grunn av disse problemene, fikk vi også mange klager på valg av tidspunkt for innreguleringsarbeidet.

Styret vil på det sterkeste beklage problemene med varmen. Når det gjelder tidspunktet for igangsatte arbeider (innreguleringen), hadde vi håpet å få dette til litt tidligere på høsten. Alternativet var å vente til våren 2010. Etter noe diskusjon, valgte et samlet styre tidspunktet i november. Dette handlet også om økonomi og å få slutført delkontrakten med Inva Engineering AS. Det styret ikke hadde forutsett eller blitt informert om, var at vi skulle få så mange problemer rundt lufting og som forårsaket kalde radiatorer. Da vi inngikk kontrakten med Inva Engineering AS, ble vi informert om at det bare skulle være et par dager med kalde radiatorer i hver blokk i forbindelse med montering av stengeventilene.

Styret skal imidlertid gjøre oppmerksom på at problemene ikke skyldes innreguleringsarbeidene alene. Styret er blitt gjort kjent med at det spesielt i E-3 også tidligere har vært problemer med ustabil varme. Enkelte beboere der har ikke hatt tilfredsstillende varme i lang tid. Vi fikk for eksempel tilbakemelding fra Inva Engineering AS i begynnelsen av desember på en del komplikasjonsfaktorer som forårsaket manglende varme. Dette kan oppsummeres som følger:

- Pumpene som sirkulerer det varme radiatorvannet fungerte ikke som forutsatt. Etter justering av disse ble det omsider oppnådd god varme i blokk 1 og 3.
- Inva valgte videre å koble alle komponenter fast til el-anlegget. Disse hadde inntil da gått med provisorisk kobling. Dette mente Inva kunne være en sannsynlig årsak til at anleggene ikke virket optimalt.
- En tredje medvirkende faktor til manglende varme var at det sirkulerte for lite vann gjennom anlegget Etter ytterligere feilsøking og kontroll av alle komponenter og mulige feilkilder åpnet Inva filter i rørstrekk inn til varmeveksler. Dette filteret var "potte tett". Dette ble rensset og rengjort og montert tilbake.
- Anlegget ble startet på nytt og vannmengdene økte umiddelbart. Inva fortsatte kontroll av vannmengder til E-3 og E-1 og foretok på nytt en grovregulering av sirkulert vannmengde i anlegget. Fra rundt 10. desember sirkulerte det tilnærmet 100 % av prosjektert mengde i blokk 1 og 3.

Selve innreguleringsarbeidet ble foretatt i løpet av januar 2010. Fra februar startet arbeidet med å rense alle filter i undersentraler. Etterjustering i forbindelse med innreguleringen ble utført i februar.

Oppsummering:

Varmeanlegget fungerer nå godt. Ikke minst fordi vi fikk etablert kontakt med en profesjonell aktør som gjennomførte innreguleringsarbeidene på en god måte, og som dessuten oppdaget og fikk ryddet opp i en del mindre feil i varmeanlegget. Styret skal gjøre oppmerksom på at det vil være kontinuerlige utfordringer mht. til felles varmeanlegg i så store blokker. Skal anlegget fungere optimalt, er det for eksempel en forutsetning at alle vedlikeholder radiatorene sine og lufter disse ved behov. Feillufting har medført vannlekkasjer som igjen har ført til at anlegget på aktuelle stiger må stenges, og da blir alle etasjene og rom på denne stigen berørt. Slike problemer har vi erfaringsmessig alltid hatt, men styret vil nå komme med tiltak som vil bedre denne situasjonen.

Følgende andre enøk-tiltak vurderes:

1. Skifte ut radiatorventilene på stue, kjøkken og bad til typer som lar seg innstille slik at hele blokken kan innreguleres også etasjemessig. De nye radiatorventilene vil bli med termostat. Det planlegges også å skifte luftenippel på radiatorene. Med nye luftenøkler som passer vil den enkelte beboer også enkelt kunne lufte egen radiator. Denne moderniseringen i den enkelte leilighet vil gjøre det mulig å demontere / eventuelt skifte radiatoren uten at store deler av varmeanlegget tømmes og må etterfylles hver gang det skjer en reparasjon/utbedring på varmeanlegget.
2. Bytte styresystem fra utetemperaturbasert til romtemperaturbasert regulering av varmekursene. Det ble installert system for dette i E5 og E7 i vinter/vår, men fullgode resultater ble ikke oppnådd pga manglende innregulering
3. Energioppfølgingsystem hvor energiforbruket måles og følges opp for hver varmesentral
4. Isolering av ventiler, pumper og annet utstyr i varmesentralene

Etter siste foreslåtte tiltak vil røranlegget til varmeanlegget være topp moderne og vedlikeholdsarbeidene vil være minimale de neste 15 – 20 år. Vi er nå tilknyttet fjernvarme, det er montert utkompensert automatikk med nattsinking, det er montert nytt ekspansjonssystem, det er montert nye oppleggsventiler i kjeller og varmesentraler, det er montert nye trykkstyrte pumper, det er montert rensesystem for radiatorvannet, det er montert automatisk utluftingsystem for radiatorvannet. Normalt er levetiden for røranlegg og radiatorer langt over 50 år og ved godt vedlikehold og jevnlig service skal/vil vi etter dette siste tiltaket ha fortsatt glede av anlegget vårt i mange år.

Tilbud om nye entredører, balkongparti, oppgradering av inngangspartier m.m.

På årsmøtet i 2008 ble det vedtatt at inngangspartier og korridorer skulle oppgraderes. På årsmøtet i 2009 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på entredører til beboerne.

Dette tok lenger tid enn vi hadde tenkt oss. Etter generalforsamlingen i fjor satte vi umiddelbart i gang med å innhente beste tilbud på prosjektledelse, da styret anså det

var nødvendig med prosjektledelse på et slikt omfattende oppgraderingsarbeid. Etter anbudsrunder, falt valget på OBOS Prosjekt (OPAS) v/Espen Fjellvang. Vi hadde de første befaringer med OPAS og noen av disses aktører i juni i fjor. Grunnet sykdom hos OPAS og sommerferie, kom tilbudsinnhenting av entredører ikke i gang før i oktober 2009.

I samarbeid med OPAS har vi valgt en helhetlig plan for oppgraderingen. Planen fremstår slik og i følgende prioriterte kronologiske rekkefølge:

- A. Tilbud om nye entredører og nytt balkongparti – frivillig basis
- B. Nye korridordører ut mot hovedtrapperommene med vurdering av automatiske dørpumper på samtlige
- C. Oppussing av inngangspartiene; skifte låser/eventuelt bytte inngangsdører, maling, oppgradering av vegg- og gulvfliser, postkasser
- D. Oppussing/maling av korridorene
- E. Oppussing/maling av hovedtrapperom med rekkverk
- F. Oppussing/maling av rømningstrapperom

Både skifte av dører, inngangspartier og maling er like viktig, og prioriteringen er valgt av praktiske og økonomiske hensyn. Skifte av entredører og korridordører er valgt som pri 1 av den grunn at vi da unngår risiko med å skrape opp eller ødelegge nymalte korridorer og inngangspartier.

Etter anbudsrunder med OPAS vedrørende entredører, valgte vi Vindu Entreprenøren AS som leverandør. Av dørtype valgte vi Nordic dør (tilsvarende som ble valgt ved forrige utskifting i 2003). Dette for å skape et helhetlig og ryddig inntrykk. Bestillingsskjema på entredører og balkongparti ble lagt i hver enkelts postkasse 19.01.10 med frist for tilbakemelding 08.02.10. Det kom inn ca. 140 skjemaer. Oppstart av arbeidene er april 2010.

For å sikre et helhetlig, ryddig og estetisk uttrykk, har styret vedtatt at den valgte entredøren skal være standard dør i borettslaget ved fremtidige dørutskiftinger (sak 1 2010).

Innhenting av tilbud på nye korridordører ut mot hovedtrapperommene er i gang. De eksisterende dørene er i så dårlig forfatning at reparasjoner ikke lar seg gjennomføre eller er lønnsomme. Derneft fortsetter vi arbeidet fremover med inngangspartiene, maling av korridorer m.m. Vi forutsetter å holde en kontinuitet og anser at vi i løpet av maks 2 år skal være ferdig med hele arbeidet.

Forsikring

Borettslaget har i det foregående år skiftet forsikringssselskap fra If til Gjensidige. Bakgrunnen for dette var at borettslagets forsikringspremie i IF økte til litt over 1 mill. kroner per år i 2009. Etter styrets vurdering virket dette urimelig høyt og styret besluttet da å innhente nye forsikringstilbud. Forsikringsavdelingen i OBOS ble satt på saken og de innhentet tilbud fra If, Gjensidige, TrygVesta og Hammersborg forsikring. I anbudsrunder kom tilbudet fra Gjensidige klart best ut med en årspremie på litt over 600 000 kroner, mens IF reduserte sin pris fra vel 1 mill. kroner til 900 000 kroner. Etter en helhetsvurdering, ikke minst på bakgrunn av pris og at vilkårene var like, valgte styret å skifte til Gjensidige.

Renhold

På bakgrunn av innkomne forslag om vask av korridorvinduer på årsmøtet i fjor, undersøkte styret priser på dette. Vi er i dag godt fornøyd med det rengjøringsfirma vi har kontrakt med (Alanti) og har ikke funnet grunn til å skifte firma. Vask av samtlige korridorvinduer koster ca. 50.000 pr gang. I stedet for å ta dette inn i kontrakten med vaskefirmaet, er styret av den oppfatning at det er mest hensiktsmessig å bestille vask for eksempel en gang i året mellom 15. april og 1. mai. Ordningen gjennomføres fra og med 2010. Vask av korridorvinduer utover dette utføres av beboerne slik ordningen er i dag.

Brannsikkerhet

På bakgrunn av påstander under fjorårets generalforsamling om at leilighetene i lavblokkene ikke hadde forsvarlige rømningsveier har styret undersøkt dette med Brann- og redningsetaten. Det er nå avklart at i lavblokkene er det ikke krav til rømningsveier utover det ordinære trappeløpet.

Smedgata 34 og manglende varmt vann

Det har i lengre tid vært problemer med at det tidvis ikke er tilstrekkelig med varmt vann til beboerne i Smedgata 34. Fra og med sommeren 2008 har Rørteknikk i samarbeid med Alf hatt en omfattende gjennomgang av hele anlegget. I juli/august 2008 ble det skiftet blandeventil og tilbakeslagsventiler i berederrom/ fyrrom, samt skiftet defekt sirkulasjonspumpe for varmtvann.

Til tross for dette, fortsatte klagen fra beboerne over manglende varmt vann. Det ble derfor nødvendig for oss å engasjere Rørteknikk til å ha befaringer i hver enkelt leilighet, for å avdekke mulige feilkoblinger eller annet som kunne forårsake problemene. Det ble sendt brev til beboerne og hengt opp informasjon om at dette var nødvendig. Under befaringene viste det seg at problemet hovedsaklig var en del defekte blandebatterier i dusjene, på den måten at kaldt vann slo igjennom batteriet og ut i varmtvannsnettet. Vanntrykket er alltid noe høyere på kaldtvann enn varmtvann. Det gjaldt også i et tilfelle et servantbatteri. De defekte blandebatteriene ble skiftet ut. Ett sted oppdaget man at vaskemaskin/oppvaskmaskin var tilkoblet feil, på den måten at kaldt vann har slått gjennom til felles varmtvannsledning.

Rørteknikk og Alf har nå hatt befaring av samtlige leiligheter og utbedret det som var feil. Fremdeles får vi noen klager over tidvis manglende varmt vann i S-34, selv om klagen er langt mindre nå enn tidligere. Vi jobber kontinuerlig med denne saken.

Bredbånd

Styret i Enerhaugen borettslag har i flere år arbeidet med en løsning for nytt høyhastighets bredbånd til alle beboere i borettslaget. Det ble både på generalforsamlingen i 2008 og 2009 orientert om at styret har som mål å få på plass et tilbud om bedre og rimeligere bredbåndsløsning til alle beboerne i løpet av året.

Styret har nå inngått avtale med Fiberoptic AS om installasjon av Fiberoptisk bredbånd i samtlige boenheter i borettslaget. Videre vil selve internettjenesten bli levert av Hafslund Telekom og alle vil få en synkront internett på opp og nedlasting av data på 25 megabit per sekund. Kablene installeres i eksisterende rør og kanaler, og vil ikke være synlige for den enkelte beboer.

Det finnes i dag 2 muligheter for tilkopling til bredbånd i borettslaget.

- ADSL levert via Telenors linjer
- Internett levert fra Canal Digital via TV-kabelen

Litt over 300 leilighetene er tilkoplek Internett via TV-kabelen. Disse betaler i overkant av 1 mill. kroner per år i abonnementsavgift til Canal Digital. I tillegg betaler borettslaget ca. 150.000 kroner per år av fellesutgiftene for at beboerne skal ha rabatterte internettjenester. Videre anslås det at ca. 150 leiligheter er knyttet til internett via ADSL, og at disse har en abonnementsavgift på ca. 450.000 kroner per år. Dagens bredbåndstilbud utgjør samlet en årlig utgift for beboerne på ca. 1,6 mill. kroner. Tallene er hentet inn fra Canal Digital.

Saksbehandling

Styret i borettslaget har i lang tid undersøkt mulighetene for å få etablert et bedre bredbåndstilbud til beboerne, til en lavere pris og bedre kvalitet. Styret har i den sammenheng vurdert flere alternative tilbud for å gi beboerne bedre og billigere internettløsninger.

Ett alternativ har vært å beholde/oppgradere dagens tilbud fra Canal Digital, ett annet alternativ har vært å etablere en helt ny infrastruktur for både TV, internett og telefoni. Styret har konkludert med at den beste løsningen er å beholde dagens TV-tilbud slik det er, og parallelt med dette utvide bredbåndstilbudet. For å realisere dette er det nødvendig å etablere en ny, fremtidsrettet infrastruktur for bredbånd. Styret har innhentet flere tilbud på dette, og har gjennom omfattende bearbeiding av tilbudene, kommet frem til at løsningen fra Fiberoptic AS og Hafslund er den som gir lavest totalpris og størst handlefrihet i fremtiden. Både utgifter til oppgradering av nytt fibernett, driftskostnad og fremtidig bruk av infrastrukturen er vektlagt under styrets behandling av saken.

Økonomi

Styret har besluttet å investere ca. 3 mill. kroner på ny infrastruktur for at vi skal få et bedre og rimeligere bredbåndstilbud til beboerne. Drift av løsningen inkludert internett, vil utgjøre under 700.000 kroner per år. Dette tilsvarer omlag 43 % av dagens kostnader som er beregnet til å være ca 1,6 mill. kroner. Det vil si at utgifter til etablering av det nye anlegget er spart inn i løpet av vel tre år. Deretter vil beboerne i borettslaget spare om lag 900 000 kroner årlig sammenlignet med dagens internettløsning. Ordningen vil bli finansiert innenfor dagens driftsrammer og innebærer således ingen øking av borettslagets lån eller husleie.

Styret har videre besluttet å tilby dette som et kollektivt fellesgode til alle beboere. Tidligere har beboerne i all hovedsak betalt internettjenesten selv. Den nye ordningen innebærer at disse utgiftene nå vil inngå i felleskostnadene på samme måte som kabel-TV og fyringsutgifter uten at dette innebærer noen økning av husleien. Det betyr at du i fremtiden slipper å betale internettregningen din til Canal Digital.

Teknisk

Dagens infrastruktur utgjøres av coax-kabelen for TV/Internett og kobber-kabelen for telefoni/ADSL. Begge disse kabeltypene har begrensninger i båndbredden (kapasiteten) som kan tilbys, og de er i stor grad låst til dagens leverandører ved at dagens internetttilbud må leveres fra samme leverandør som leverer TV-signalet.

Den nye infrastrukturen er basert på fiberoptisk kabel med tilnærmet ubegrenset båndbredde (kapasitet). Infrastrukturen er åpen for tilkoping mot enhver leverandør av Internett, TV og telefonitjenester. Dette gir borettslaget langt flere muligheter til å innhente tilbud på TV-pakker, filmleie, høyhastighets internett, ip-telefoni og andre tjenester som kan tilbys via fiberkabelen i fremtiden. Noe som innebærer at Enerhaugen borettslag får mulighet til å forhandle om priser på andre tjenester i nettet på en helt annen måte enn i dag. På sikt innebærer dette at vi også kan redusere borettslagets og beboernes utgifter på disse områdene ytterligere.

Oppsummering

Styret er av den oppfatning at både økonomiske og tekniske hensyn tilsier at det er hensiktsmessig å etablere fiberoptisk bredbånd i borettslaget. Løsningen vil gi beboerne et vesentlig bedre tilbud enn de har i dag, til en betydelig lavere pris. Videre er løsningen fremtidsrettet, og gir mulighet for å kunne utvide tjenestetilbudet til beboerne på en god måte i fremtiden.

Strekningen E7 – E 5

Styret forsøker å komme all tagging til livs og har satt dette som et satsingsområde fremover. Våre vaktmestere tar seg av det meste som dukker opp, men vi har et problemområde langs gangveien mellom E-5 og E-7, på veggen av garasjelegget. Vi har sammen med vaktmester utarbeidet en plan for området.

Først og fremst har vi installert nye, bevegelsesstyrte LED-lyskastere i området som bruker minimalt med strøm. Videre vil vi, så snart frostfaren er over, sandblåse hele fasaden langs gangveien og male denne på nytt. Etter at fasaden har fått denne ansiktsløftningen vil den bli overflatebehandlet for å lette fjerningen av eventuell ny tagging. Styret har hatt samtaler med "Stopp Tagging"-ordningen og satser på å få til en god og rimelig løsning sammen med dem på fjerning av fremtidig tagging i dette området.

Sykkelbodene

Det er et gjentakende problem at sykkelbodene blir fylt opp med sykler/sykkelvrak som aldri blir brukt eller avhentet. Dette medfører at de beboere som bruker sykler og har behov for sykkelboden ikke får plass. Sommeren 2009 ryddet vaktmesterne sykkelbodene etter først å ha hengt opp varsel om at man måtte merke syklene med leilighetsnummer og fullt navn. E-7 har fått et ekstra sykkelrom.

Planer for neste periode

Sykkelboder og sykkelparkering

Vi har fått en del forespørsler om mer sykkelparkering utendørs. Dette er noe vi kommer til å jobbe med fremover.

Trapp Sørligata – Smedgata

Denne skal oppgraderes til våren/sommeren.

Arbeidet med oppgradering av inngangspartier og korridorer

Vi fortsetter arbeidet med skifte av korrordører, oppgradering av inngangspartiene, maling av korridorer m.m.

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2009 REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2010.

Årsregnskapet for 2009 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

RESULTAT

Årets resultat på kr 3 534 058,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2009 utgjør kr. 10 417 363,-.

INNTEKTER

Driftsinntektene i 2009 var totalt kr 18 259 191,- mot budsjettert kr 17 238 000,-. Dette er kr 1 021 191,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak refusjon fra Hafslund, LOS AS og OBOS Prosjekt.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av antenneplass, salg nøkler og refusjoner.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2009 var totalt kr 13 448 425,- mot budsjettert kr 14 466 000,-. Dette er kr 1 017 575,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader samt forsikringspremie.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2009 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING FOR 2010

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 10%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

LÅN

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,45% pr. 31.12.09. Gjenværende løpetid på lån gitt beboerne i forbindelse med el-arbeid i leilighetene, er 4 år.

Borettslaget har 1 lån i Terra til en flytende rentesats 3,1% pr. 31.12.09. Gjenværende løpetid er 16 år.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,6%. Fastrenteperioden løper fra 01.09.2009 til 01.09.2014.

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

RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2010:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	2,75% under kr 500.000
	2,85% over kr 500.000

FORRETNINGSFØRERHONORARET

Forretningsførerhonoraret for 2010 øker med 4% til kr 298 286,-.

MEDLEMSKONTINGENTEN

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2010.

REVISJONSHONORARET

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

Høsten 2009 ble det gjennomført en anbudskonkurranse for revisjon av borettslagene hvilket har ført til at det fortsatt er lave satser i revisjonshonorar.

FORSIKRING

Bygningsforsikringen går ned fra 2009 til 2010 med ca. 22,78%. Denne reduksjonen inkluderer 2,8% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Nedgangen skyldes bytte av forsikringsselskap. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

STRØMPRISENE

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43% av total strømpris (betales til kraftleverandør).
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24% av total strømpris (betales til nettselskapet).
- **Statlige avgifter**, det vil si forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 33% av total strømpris.

Fra og med 1.7.2010 blir det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

BUDSJETT 2010

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2010. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 2 370 000,- og et årsresultat på kr 1 430 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2010.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 300 000,- hvor av kr 3 000 000,- omfatter bredbånd og kr 2 300 000,- andre tiltak.

Driften i 2010 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler noe, men styret mener det er forsvarlig i 2010.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2010 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 16.02.2010

I styret for Enerhaugen Borettslag

Christin Stulen /s/ Stig Ove Gravdal /s/ Stian Brekmo /s/

Simon Ladderud Stende /s/ Bjørnar Paulsen /s/ Øivind Lund /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr. 3 534 058. 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 for borettslag 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 2009 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.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at ingen av budsjettallene som fremkommer i regnskapet er revidert. Videre vil vi presisere at borettslaget har negativ egenkapital pr 31. desember 2009. Det vises til omtale i note 17.

Oslo, 16. februar 2010

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/

Statsautorisert revisor

54 ENERHAUGEN BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
A. DISP. MIDLER PR. 01.01	9 082 652	6 701 300	9 082 652	10 417 363
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskap)	3 534 058	3 851 264	3 032 580	1 430 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 9 986	9 986	0	0
Korreksjon egenkapital	17 300 000	0	0	0
Fradrag for kjøp av an.midler	15 -300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 799 333	-1 469 898	-1 430 000	-1 900 000
Red. annen langs. gjeld	20 -410 000	-10 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 334 711	2 381 352	1 602 580	-470 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12	10 417 363	9 082 652	7 480 072	9 947 363
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	13 295 211	9 957 869		
Kortsiktig gjeld	-2 877 848	-875 217		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	10 417 363	9 082 652		

54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2009	Regnskap 2008	Budsjett 2009	Budsjett 2010
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 086 104	16 830 112	17 077 000	17 121 000
Vaskeri		129 167	91 354	35 000	130 000
Andre inntekter	3	1 043 920	237 889	126 000	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 259 191	17 159 355	17 238 000	17 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-882 196	-960 181	-975 000	-1 000 000
Styrehonorar	5	-260 000	-235 000	-260 000	-280 000
Avskrivninger	15	-9 986	-9 986	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-11 625	-11 474	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-15 000	-15 000	-20 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-286 812	-273 156	-287 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-36 240	-16 717	-150 000	-150 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-4 034 538	-1 560 740	-3 000 000	-5 300 000
Forsikringer		-815 029	-948 346	-1 037 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-1 325 750	-1 271 543	-1 321 000	-1 400 000
Energi/ fyring	10	-3 594 965	-4 157 348	-5 000 000	-3 300 000
Kabel- / TV-anlegg		-752 205	-721 582	-800 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 330 079	-1 250 331	-1 500 000	-1 300 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-13 448 425	-11 525 404	-14 466 000	-15 011 000
DRIFTSRESULTAT:		4 810 766	5 633 952	2 772 000	2 370 000
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	357 092	391 824	300 000	360 000
Finanskostnader	13	-1 633 800	-2 174 512	-39 420	-1 300 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-1 276 709	-1 782 688	260 580	-940 000
ÅRSRESULTAT		3 534 058	3 851 264	3 032 580	1 430 000

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 3 534 058

	BALANSE		
	Note	2009	2008
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Varige driftsmidler	15	344 111	54 097
SUM ANLEGGSMIDLER		29 405 986	29 115 972
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	9 702
Kortsiktige fordringer	16	741 222	158 494
Driftskonto i OBOS		639 991	1 133 074
Sparekonto i OBOS		11 913 999	8 656 598
SUM OMLØPSMIDLER		13 295 211	9 957 869
SUM EIENDELER		42 701 197	39 073 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Korreksjon egenkapital	17	300 000	
Udekket tap	17	-1 222 987	-4 757 045
SUM EGENKAPITAL		-875 987	-4 710 045
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	18	35 597 636	37 396 969
Borettsinnskudd	19	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	20	137 700	547 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 699 336	42 908 669
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 196 429	92 943
Skyldig offentlig myndigheter	21	66 609	66 440
Påløpne renter		250 791	427 046
Påløpne avdrag		278 410	202 283
Annen kortsiktig gjeld	22	85 610	86 504
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 877 848	875 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 701 197	39 073 841

Pantstillelse	23	48 977 800	48 977 800
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2009 / 16.02.2010
STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

CHRISTIN STULEN /s/ STIAN BREKMO /s/ SIMON LADDERUD STENDE /s/

STIG OVE GRAVDAL /s/ BJØRNAR PAULSEN /s/ ØIVIND LUND /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 945 032
Parkeringsleie	95 606
Garasjeleie	792 410
Brensel	4 471 812
Lokaler	328 504
Diverse el-arb	6 204
Strøm/lys	57 360
Lån/Renter, el-lån beboere	423 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 120 768

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-14 204
Garasjeleie	-20 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 086 104

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	1 200
Antenner (Telenor)	26 876
Restoppgjør lån tidligere ansatt	6 761
Direktoratet for nødkommunikasjon	37 303
Hafslund fjernvarme, refusjon 2007/2008	886 379
LOS refusjon 2007	7 133
Mobile Norway	46 368
Salg nøkler	9 150
Obos prosjekt refusjon 2005	22 750
SUM ANDRE INNTEKTER	1 043 920

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-623 281
Overtid	-78 815
Påløpne feriepenger	-79 534
Fri bolig	-83 244
Naturalytelser, fri bolig	83 244
Arbeidsgiveravgift	-157 605
Pensjonskostnader	-13 766
AFP - pensjon	-9 120
Yrkesskadeforsikring	-3 800
Refusjon sykepenger	88 920
Arbeidsklær	-5 195
SUM PERSONALKOSTNADER	-882 196

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 260 000

I tillegg har styret fått dekket kaffe og styremiddag for kr 2 711,- jfr. Note 11

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 11 625

og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-4 531
OBOS Prosjekt AS	-31 709
SUM KONSULENTHONORAR	-36 240

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Innregulering varme	-1 311 750
Konsulentonorar, utkjøp av avtale	-667 440
Nytt callingsystem	-709 182
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 688 372
Drift/vedlikehold bygninger	-167 248
Drift/vedlikehold VVS	-419 401
Drift/vedlikehold elektro	-113 368

Drift /vedlikehold utvendig anl.	-52 748
Drift/vedlikehold heisanlegg	-345 949
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-85 847
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 772
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-55 223
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-15 093
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 343
Egenandel forsikring	-40 173
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 034 538

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-922 623
Renovasjonsavgift	-403 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 325 750

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-585 014
Fjernvarme	-3 009 951
SUM ENERGI / FYRING	-3 594 965

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-131 571
Diverse leiekostnader/leasing	-9 863
Verktøy og redskaper	-8 891
Telefon-/kontormaskiner	-10 974
Driftsmateriell	-16 011
Lyspærer og sikringer	-23 950
Vaktmestertjenester	-59 938
Renhold ved firmaer	-719 588
Vaktservice	-164 867
Kontor- og datarekvisita	-11 667
Trykksaker	-14 570
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 711
Andre kontorkostnader	-18 477
Telefon/bredbånd	-80 622
Porto	-28 781
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 130
Vedlikehold biler/maskiner osv	-14 926
Bilgodtgjørelse	-1 075

Bank og kortgebyr	-4 879
Velferdskostnader	-1 840
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 330 079

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	3 680
Renter bank	352 400
Andre renteinntekter	1 012
SUM FINANSINNEKTER	357 092

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Utbedringslån Husbanken	-988 035
1OB928 lån el-arb beboere	-68 531
2OB928 overført Terra juni 2009	-305 007
Lån Terra fra juni 2009	-263 165
Termingebyr Husbanken	-60
Termingebyr OBOS	-690
Termingebyr Terra	-350
Oppbevaringsgebyr	-1 880
Renter leverandørgjeld	-6 082
SUM FINANSKOSTNADER	-1 633 800

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	27 438 000
SUM BYGNINGER	27 438 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.230/bnr.305 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1007 og 3020

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**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 nr. 2		
Tilgang 2007	69 900	
Avskrevet tidligere	-15 811	
Avskrevet i år	-9 986	
		44 103
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	
Leierett, 2 bilparkeringsplasser i Platousgt 6		
Tilgang 2009	300 000	
		300 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		344 111

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 986**

NOTE: 16

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	5 252
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	16 318
Sykepenger	44 460

Andre forskudd	675 191
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	741 222

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2010, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2010.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. 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.

EGENKAPITAL

Egenkapital 1/1	-4 757 045
Korreksjon leierett	300 000
Overskudd	3 534 058
SUM	-922 987

NOTE: 18**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2014.

Renter 31.12.09: 3,60%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	910 276	
Nedbetalt i år	810 581	
		-20 619 144

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,45%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003	-3 307 283	
Nedbetalt tidligere	1 574 468	
Nedbetalt i år	335 967	
		-1 396 848

OBOS, overført Terra 2009

Renter 31.12.09: 4,25%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2004	-16 600 000	
Nedbetalt tidligere	2 365 569	
Nedbetalt i år	14 234 431	

0

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.09: 3,10%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009	-14 044 538	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	462 892	
		-13 581 646
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-35 597 638

Avdrag 2009 kr 1 799 333,-

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966		-4 964 000
SUM BORETTSINNSKUDD		-4 964 000

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd lokaler og garasjer		-547 700
Tilbakebetalt garasjeinnskudd 2009		410 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-137 700

NOTE: 21

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk		-38 792
Skyldig arbeidsgiveravgift		-27 817
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-66 609

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-79 530
Refusjon strøm		-3 680
Leie betalt for 2 år		-2 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-85 610

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 40 840 046 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2009

en bokført verdi på kr 29 061 875

Forslag til generalforsamlingen 2010

Forslag fra Ola Fredriksson, Enerhauggata 5

FORSLAG 1:

"Da jeg var i Bangkok så jeg et callingsystem som var en mellomløsning av det som var på forslag om tv-skjermer og det vi har nå.

Det var montert kamera ved porten og det var mulig å se hvem som sto utenfor på tv. Jeg regner med at en slik løsning er både enklere og rimeligere enn å ha montert et lite kamera ved hver porttelefon."

Styrets kommentar:

Vedrørende forslaget rådførte vi oss med Truls Palm hos Møller Undall AS, det firmaet som installerte det nye dørcallinganlegget våren 2009. Ifølge Palm er det ikke mulig å koble porttelefonen opp mot tv-skjermen. Han vet at noen kabelselskaper har mulighet for ett videokamera som er plassert over inngangspartiet. Problemet er at man må ha et svarapparat for tale og døråpning. Styret skal påpeke at vi uansett ser det som lite hensiktsmessig å ha et videokamera foran inngangspartiet. Vi skal også påpeke at vi under arbeidet med å innhente tilbud på dørcallinganlegg i fjor, fikk beboerne tilbudsskriv med forespørsel om interesse for videofunksjon. Da det ble liten oppslutning rundt forespørselen om videofunksjon, ble dette ikke aktuelt.

Styrets innstilling til vedtak:

Forslaget vedtas ikke.

FORSLAG 2:

"Dessuten har jeg lyst til å foreslå at det blir montert porter/grinder rundt hunderasteplassen bak kirka, at benken kommer tilbake der den sto og at trappetrinnene der vil bli reparert. Det er vanskelig å gå opp og ned der nesten halvparten av året og dessuten ikke særlig trygt å la hundene løpe fritt siden det er trafikk nede i gata på alle kanter. Det gamle hundejordet (nedenfor Enerhauggata 1 og 3) hadde hengslet port slik at hundene kunne løpe fritt i skråningen. Det er en langt tryggere løsning både for hund, eier og forbipasserende.

Det vil dessuten være enklere å komme seg opp og ned dit både for yngre og eldre. At en kan sette seg ned mens hundene leker er også en enkel og billig ting å ordne. Særlig for de eldre med hund er det vanskelig å ikke kunne sette seg ned mens hundene leker og raser fra seg."

Styrets kommentar:

Oppgradering av trappen fra Smedgata 32/34 inngår i planen vår og dette kan vi begynne med til sommeren. I fjor vinter fikk vi et varsel fra byantikvaren om oppstart av fredningssak bak St. Halvard kirke. Styret hadde innsigelser mot fredningen som vi besvarte i brev av 04.03.09. Vi gikk imot fredning av området rundt kirken, da dette er borettslagets eiendom. Våre innsigelser gikk blant annet på at borettslaget har behov for grøntarealet rundt kirken og begrunnet behovet med hensyn til beboernes velferd og interesser. Vi skrev at borettslaget ser for seg at området vil brukes til beplantning, sykkelparkering og rolige rekreasjonelle uteaktiviteter, som f. eks soling, grilling og andre tilsvarende aktiviteter.

Styrets innstilling til vedtak:

Forslaget om oppgradering av trappen fra Smedgata 32/34 vedtas. Forslaget om benk vedtas. Forslaget om hundeinngjerding bak kirken vedtas ikke.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Bjørnar Paulsen	Enerhauggata 7
Rykker opp fra styremedlemsplass	

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5	Ny
Christina Bæverfjord Strand	Enerhauggata 5	Ny
Marte Loen	Enerhauggata 3	Ny

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Helmer Andre S. Krogh	Enerhauggata 7	Ny
Går inn siste året for Bjørnar Paulsen som stiller til valg som leder		

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Øyvind Lund	Enerhauggata 7
-------------	----------------

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Joakim Torssander	Enerhauggata 3	Ny
-------------------	----------------	----

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

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

E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:

Bjørnar Paulsen	Enerhauggata 7
-----------------	----------------

Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:

Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5
-------------------	----------------

F. Som garasjeansvarlig foreslås:

Eivind Åse, leder	Smedgata 34	Gjenvalg
-------------------	-------------	----------

Oslo, 15.02.2010

I valgkomiteen for Enerhaugen Borettslag

Valgkomite Leif Pareli	Enerhauggata 5
Valgkomite Randi Juliane Krogstad	Enerhauggata 3
Valgkomite Eivind Åse	Smedgata 34