

## ***Kjære beboer!***

Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2010.

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.

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  
torsdag 31.03.2011 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 OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kostnad på internettkabel
  - B) Utvidelse av verandaer høyblokk
  - C) Takterrasser
  - D) Gjerde/hekk mellom E7 og E5
  - E) Stenging av varmeanlegg sommertid
  - F) Utskifting av korridordør og inngangsdører
  - G) Disponering av næringslokale Enerhauggata 1
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 2 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(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av garasjeansvarlig

Oslo, 17.02.2011

Styret i Enerhaugen Borettslag

Bjørnar Paulsen /s/ Marte Loen /s/ Øivind Lund /s/ Sølvi Kristiansen /s/  
Christina Bæverfjord Strand /s/ Helmer Andre S Krogh /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 2010

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinær generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### STYRET

Leder	Bjørnar Paulsen	Enerhauggata 7
Nestleder	Marte Loen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Øivind Lund	Enerhauggata 7
Styremedlem	Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5
Styremedlem	Christina Bæverfjord Strand	Enerhauggata 5
Styremedlem	Helmer Andre S Krogh	Enerhauggata 7

#### VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Joakim Torssander	Enerhauggata 3
------------	-------------------	----------------

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert OBOS generalforsamling	Bjørnar Paulsen	Enerhauggata 7
Varadelegert OBOS generalforsamling	Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5

#### VALGKOMITEEN

Valgkomite	Leif Pareli	Enerhauggata 5
Valgkomite	Randi Juliane Krogstad	Enerhauggata 3
Valgkomite	Christin Stulen	Enerhauggata 5

#### 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 32-34

Borettslaget består av 470 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Tomten, kjøpt i 1986 er på 27 700 m<sup>2</sup>. Eiendommen 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 (boret) 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Av borettslagets 6 styremedlemmer er det 3 kvinner og 3 menn. Borettslaget tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

## **STYRET**

Styret har kontor i Smedgata 32 med kontortid hver mandag mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 (ikke i juli). Styrerrommet har telefon 22 68 65 62 og E-postadresse [styret@ebri.no](mailto:styret@ebri.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**

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@ebri.no](mailto:vaktmester@ebri.no). Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2010.

## **VEKTERTJENESTE**

Borettslaget har avtale med NOKAS 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 garasjeansvarlig. Privat fremleie av garasjeplass er ikke tillatt. Dersom du har garasjeplass og skal fremleie leiligheten din, må du ta kontakt med garasjeansvarlig. Han vil sørge for å fremleie garasjeplassen til garasjesøkere i borettslaget til selvkost.

## NØKLER

Nøkler fås kjøpt ved henvendelse til vaktmesteren, og koster kr 150,- pr nøkkel. Garasjenøkler fås kjøpt hos garasjeansvarlig Eivind Åse e-postadresse: [eiv.aas@online.no](mailto:eiv.aas@online.no), telefon 90 98 79 80.

## RENHOLD

Borettslaget har avtale med Renholdspartner øst 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 telefon 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag kl. 08.00 – 23.00, lørdag kl. 09.00 – 20.00. Søndager er stengt. Oppstår det feil på kabelanlegget utenom normal åpningstid, kan dette rapporteres via telefon 06090 lørdager kl. 20.00 – 22.00 og søndager kl. 10.00 – 22.00.

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 krever autorisert installatør og 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.

Det gis 30 minutter ekstra fri ringetid på alle mobilabonnement fra Telenor og Djuce (ikke kontantkort og Djuce 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 [www.obos.no/telenor](http://www.obos.no/telenor)

## KRAFTLEVERANSE TIL SELSKAPETS FELLESANLEGG

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.
- Borettslaget v/styret får tilgang til sine anlegg på [www.styrerommet.net](http://www.styrerommet.net) bl.a. for forbruks- og faktureringsdata.
- Rabatterte kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.

For 2010 har kraftforvaltningsporteføljen fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2010 kan sammenlignes med en spotprisavtale.

## **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 02021 eller internett [www.los.no](http://www.los.no)). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.

## **FJERNVARME**

Alle borettslag med blokkbebyggelse har 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 2011 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn i år 2010, men prognosene er svært usikre. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

Forventet gjennomsnittpris for budsjettåret 2011 er ca 85 øre/kWh. I 2010 ble tilsvarende gjennomsnittpris på ca 90 øre/kWh grunnet svært høye kraftpriser i både starten og slutten av året. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift.

Prisen på fjernvarme varierer gjennom året. Forutsatt likt forbruk i år 2011 som i år 2010, regner Hafslund Fjernvarme AS med en reduksjon i fjernvarmekostnaden i år 2011 på ca 5 %. Dette vil imidlertid avhenge av utviklingen i pris på elektrisk kraft og olje.

## **ENERGIMERKING**

Fra og med 1.7.2010 ble 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **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 (FREMLEIE)**

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 18 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 01.01.2011.

## **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](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.

## **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](mailto:forsikring@obos.no)



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

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 Skadeforsikring AS 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 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.

## **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

2010	Nytt fiberanlegg
2009	Nytt callingsystem Innregulering varmeanlegg
2007	Skifte av stoppekraner Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7
2006	Brannslukker og røykvarsler i alle leiligheter og fellesarealer Heisdører i Smedgata 34 Nytt tak i Smedgata 34 Oppgradering 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 luft/avtrekkskanaler S34 E3,5,7
2001 - 2002	Balkongrehabilitering
2001	Rensing av luft/avtrekkskanaler i E 1
2000	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34 Rensing av alle sluk og kjøkkenavløp Rensing av luft/avtrekkskanaler i Smedgata
1999 - 1999	Utskifting av dørtelefoner 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 2010 - 2011

Det har vært avholdt 23 styremøter siden forrige generalforsamling.

Styret i Enerhaugen borettslag har jobbet med større oppussingsprosjekter og større investeringer i 2010. Fibernettet, som borettslaget selv eier, ble ferdigstilt i løpet av 2010 og har gitt alle beboere tilgang på ett høyhastighets internett over fiber til en svært gunstig pris.

Oppussingen av inngangspartier og korridorer som lenge har vært planlagt kom i gang rett før årsskifte 2010/2011 og vil være ferdig innen sommeren 2011. Arbeidene inkluderer malerarbeid, rensing og boning av gulv samt maling av postkasser.

Vi har i denne perioden jobbet med effektivisering og bedre styring av varmeanlegget i borettslaget. Dette har foreløpig gitt gode effekter i Enerhauggata 7 mens systemet enda ikke er helt innkjørt i de andre blokkene. I denne forbindelse er det også montert målere som gir oss mulighet for automatisk avlesning av fjernvarmeforbruk samt strømforbruk kontinuerlig. Alle disse er også en del av ett nytt Energi Oppfølgings System (EOS) som gir borettslaget verdifulle målinger og bedre oversikt over strøm og fjernvarmebruk.

Styret i borettslaget har hatt fokus på å spare penger der det er mulig for å ha en solid egenkapital som man kan bruke for å gjøre nødvendige oppussinger og vedlikehold.

Både oppussing av inngangspartier og hele det nye fibernet er bekostet av egenandelen uten behov for å ta opp noe lån.

I budsjettet for 2010 hadde styret budsjettet med ett årsresultat på 1 430 000 mens regnskapet endte på ett årsresultat på -226 002. Av dette ligger det en million ekstra i kostnader på energi og fyring grunnet høye fjernvarmepriser samt en avregning for 2009. I tillegg ble kostnadene med Kabel/ tv anlegg noe dyrere i en overgangsperiode mellom ny og gammel løsning. Vi hadde en høyere kostnad på andre driftskostnader grunnet en sent varslet prisoppgang fra vårt vaskefirma.

Styret har klart å holde seg innenfor drift og vedlikeholds posten i budsjettet selv med ekstra investeringer i 2010 på 3,6 millioner. Av dette har vi kun brukt drøyt 2 millioner av vår egenkapital. Vår egenkapital er noe redusert, men er allikevel på 8,2 millioner.

### **Kommunikasjon i Enerhaugen Borettslag**

På fjorårets generalforsamling var kommunikasjon et område som beboerne var misfornøyd med. Det var både et unisont behov for bedre informasjon og stor etterspørsel etter en hjemmeside. Styret har jobbet med å bedre informasjonen i borettslaget i året som har gått og har blant annet fått på plass en ny og oppdatert hjemmeside; [www.ebri.no](http://www.ebri.no).

Hjemmesiden inneholder generell informasjon om borettslaget, husordensregler, samt kontaktinformasjon til styret, vaktmester og garasjeansvarlig. "Beboerguide fra A-Å" som tar for seg de mest relevante områdene for beboerne er også lagt ut på hjemmesiden. I tillegg legges det jevnlig ut oppdatert informasjon om pågående saker og aktuelle hendelser.

Styret har også blåst liv i Ener'n – vår borettslagavis, som har gjenoppstått i "ny drakt". Borettslagsavisen er et supplement til hjemmesiden og utgis fire ganger årlig.

I tillegg har vi opprettet en side for borettslaget på Facebook. Her har beboerne utvidet mulighet til å utveksle ideer, forslag, invitasjoner osv med hverandre. Vi oppfordrer alle til å bli "medlem" her og ta del i dialogen. Du finner siden på:

[www.facebook.com/enerhaugenborettslag](http://www.facebook.com/enerhaugenborettslag)

### **Rydding i våre fellesarealer**

Styret har det siste året hatt fokus på å rydde i våre fellesarealer (oppganger, trapper, korridorer og garasjer). Oppbevaring av f.eks sykler, barnevogner, kjelker, planter, samt søppel rundt om i våre fellesarealer er i strid med brannforskrifter og våre husordensregler. Fellesarealene er våre rømningsveier som ikke må blokkeres, samt at slike gjenstander vanskeliggjør renholdet.

Styret har regelmessig informert om problemet gjennom oppslag, informasjon på nettsiden og i Ener'n, og bedt om at alle personlige eiendeler må fjernes umiddelbart. Dette har gitt gode resultater flere steder. I tilknytning til siste container (31. januar) ble det som ikke var blitt fjernet av beboer (etter gjentatt varsling) kastet i regi av styret.

### **Renhold**

Etter mange henvendelser fra beboerne om dårlig renhold i våre fellesarealer, tok vi en runde med det daværende renholdsfirmaet for å gjøre de oppmerksomme på misnøyen vi opplevde. Etter flere runder og flere korrespondanser uten resultat, ble vi nødt til å gå ut på anbudsrunde for å finne nytt renholdsselskap for vårt borettslag. Flere selskap ble kontaktet og vi ble til slutt enige om å gjøre en avtale med ett nytt firma, som har vasket på Enerhaugen siden årsskiftet.

Dessverre viste det seg tidlig at dette samarbeidet ikke ga det ønskede resultatet. Vi besluttet derfor å avslutte samarbeidet snarlig (mens det enda var kort oppsigelsestid). Ny avtale med nytt firma ble inngått fra 01.03.2011 og foreløpige rapporter på vaskingen så langt tyder på at vi nå har funnet ett solid og bra vaskefirma. For styret har det alltid vært viktig og ha ett rent og hyggelig bomiljø rundt oss og det har her aldri vært målsetningen å spare penger, men å finne ett firma man føler seg helt fornøyd med og som man kan ha ett godt samarbeid med.

### **Oppgradering av uteareal**

Vårt uteareal byr på mange spennende muligheter for å skape et bra bomiljø også utendørs. Men først og fremst må vi ha på plass en del rehabiliteringer som er viktige for å unngå skader og skjemmende områder. Vi startet derfor tidlig i 2010 med befaringer med ulike entreprenører for å finne gode løsninger på enkelte uteområder i vårt borettslag.

Trappa opp til smedgata 32 er i dag asfaltert over røtter fra trær og har derfor blitt helt ødelagt. Trappen brukes av mange hver eneste dag, og er derfor viktig å holde i god stand. Svilletrapp opp til hundegård er også delvis ødelagt og råtten, og må skiftes. Det var dessverre ikke rom for å oppgradere disse trappene innenfor budsjettrammen for 2010.

Avtale om oppgradering og oppussing av svilletrapp til hundegård og trapp til smedgata 32 er derfor inngått februar 2011 og arbeidet starter så fort årstiden tillater det.

### **Sykelboder og fellesvaskeriene**

Det har lenge vært behov for opprydding og oppussing av sykkelbodene. Høsten 2010 ble sykkelrommene i E5 og E7 ryddet for gamle sykler, gulv og vegger ble malt og det ble montert nye sykkelstativer. Det er gjort plass til barnevogner i sykkelbodene, slik at man kan parkere sin barnevogn der nede i stede for inne i sin leilighet. Oppussingen av sykkelrommene gjøres av vaktmestrene og sykkelbodene i de andre blokkene vil gjøres utover våren mellom andre oppgaver de har.

I forbindelse med oppussingen av sykkelbodene fikk vi montert bevegelsessensorer, da mange glemmer å slå av lyset der nede. Det ble montert bevegelsessensorer for lys i samtlige sykkelrom i tillegg til i fellesvaskeriene i alle blokkene.

### **Nytt fibernett**

Borettslaget inngikk avtale med Fiberoptic AS i 2010 for å få installert fiberoptisk bredbånd i samtlige boenheter i borettslaget. Dette fibernettet er nå inkludert i hver enkelt beboers husleie slik at alle beboere har en bedre (25 Mbps synkront internett) og rimeligere løsning enn med vanlig bestilling av internett. Beboerne har med dette fått tilgang til høyhastighets bredbånd, med internettjenester med svært høye ytelser. Alle beboere skal nå ha tilgang på 25 Mbps synkront internett.

Vi hadde en del problemer med beboere som ikke var til stede da installeringen skulle gjøres men i løpet av høsten 2010 og våren 2011 skal nå alle beboerne ha fått installert fiber inn til sin leilighet.

Den trådløse tilknytningen har for noen beboere vært litt problematisk da det er svært mange av våre beboere som bruker den samme løsningen og samme frekvensen for

trådløs tilknytning. De fleste som opplevde dette som ett problem, løste problemet ved å kjøpe seg en ekstern antenne til den trådløse modulen eller ved skifte av den trådløse modulen til en annen trådløs switch.

Hver beboer fikk i utgangspunktet tildelt en fast ip adresse. I de tilfeller der beboere hadde behov for flere ip adresser, for eksempel dersom man skulle ha ip telefon, måtte disse bestilles gjennom styret i borettslaget. Siden det etter hvert ble ganske mange bestillinger på ekstra ip adresser, ble det i løpet av 2010 gjort en vurdering sammen med Fiberoptic på at man skulle oppgradere samtlige hjemmesentraler med flere ip adresser. Fra 01.11.2010 ble alle hjemmesentraler satt opp med mulighet for 3 faste ip adresser, noe som skal dekke alle beboeres behov og mer til.

### **ENØK Arbeid.**

Etter at det i et år har blitt testet ut et system for energiregulering fra Enreduce , et svensk energisystemfirma, i Enerhauggata 7 som har gitt en stor forbedring i form av jevnere temperatur i leilighetene i tillegg til at det har gitt en besparelse i energiforbruk. valgte styret å installere tilsvarende system i de andre blokkene i oktober 2010.

Systemet regulerer temperaturen basert på faktisk innetemperatur og byggets egen evne til å avgi varme, ikke utetemperatur som tidligere. En slik løsning vil både bidra til mer effektivt energiforbruk, samt gi en jevnere og mer riktig temperatur i hver leilighet. Det er plassert ut målere i seks leiligheter i hver blokk. Vi håper det nye systemet bidrar til at vi får en god og riktig temperatur i alle leiligheter.

Det ble i slutten av 2010 også installert automatiske fjernvarmeavlesere. Med disse er det mulig for oss å avlese fjernvarmebruken vår time for time. Dette gjør at borettslaget betaler for faktisk forbruk fortløpende. Disse fjernvarmemålerne er også knyttet opp mot ett såkalt energioppfølgingsystem (EOS) hvor energiforbruket måles og følges opp for hver varmesentral noe som gir borettslaget svært god oversikt over bruk av både strøm og fjernvarme fra år til år og måned til måned.

### **Vaktmester i borettslaget.**

I 2010 har en av våre fast ansatte vaktmestere, Alf Idar Johansen, vært langtidssykemeldt, så Øyvind Håkenstad, har vikariert for han. På grunn av bruk av vikartjenester er det brukt noe mer penger på vaktmestertjenester enn budsjettet.

### **Dører**

Styret fulgte opp kontakten med Vindusentreprenøren as om montering av entredører som det forrige styret hadde fått inn bestillinger på. Dørene ble montert våren 2010. På høsten ble det gjennomført en etterbestilling. Disse dørene ble montert i begynnelsen av januar 2011.

Det er bestemt at alle entredører i borettslaget skal være like. Entredørene i borettslaget skal være av typen Nordic med brannklasse B30 og lydklasse 35db med furukarm, utforinger og listverk hvit NCS-S-0502-Y. Dørblad i klarlakkert Finert Eik med Melamin Eik Kantlist og kikkehull. Overfelt der det opprinnelig var overfelt skal være i frostet glass.

Det er bestilt tre ståldører, én til hver av blokkene E3, E5 og E7, for å erstatte ødelagte dører. Disse monteres denne våren.

Styret har kartlagt antall, tilstand og type korridordører i borettslaget og på bakgrunn av dette fått et overslag over pris på utskifting av korridordører mot heis og inngangsdører. På bakgrunn av dette arbeidet ber styret generalforsamlingen om godkjenning for utskifting av korridordører. Se forslag til generalforsamlingsvedtak.

### **Balkongdører**

Prosessen med å innhente tilbud på balkongdører tok lenger tid enn forventet. Det var vanskelig å få inn tilbud, men etter noen runder falt valget på Palmgren AS som kom med det beste tilbudet basert på kvalitet og pris. Bestillingsskjema for balkongdører ble sendt ut i januar med frist 11. februar. Flere beboere ønsket å benytte seg av tilbudet. Selve monteringen av dører påbegynnes i mai.

### **Balkonginnglassing**

Styret har også innhentet tilbud fra Lumon på balkonginnglassing tilsvarende det som allerede er gjort på flere balkonger. Monteringen er planlagt påbegynt i mars/april.

### **Oppussing av fellesområdene**

Etter en stunds planlegging ble det satt i gang oppussing av fellesområdene november 2010. Oppussingsprosjektet omfatter maling av korridorer og trappeoppganger, samt rens og behandling av gulvbelegg. Fargen som er valgt på veggene i alle blokker er lys antikk mens karmene males eggehvite. Inngangspartiene blir pusset opp ved at flisene får en overflatebehandling (rens og reparasjon av ødelagte fliser), rens av skifergulv, maling av himling, samt overflatebehandling av heisdører og maling av postkassene. Arbeidet utføres av Malercompagniet AS. Oppussingen ferdigstilles i løpet av våren 2011.

Vi håper oppussingen vil bidra til hyggeligere fellesarealer, som alle bidrar til å ta godt vare på i ettertid!

### **Bolignummerering**

Ved innføring av miljømerking av leiligheter ble det oppdaget tilfeller av feil eller manglende bolignummer på leilighetene. Styret har i dialog med Plan- og bygningsetaten arbeidet med å innhente nye og riktige bolignumre. Disse er allerede delt ut til beboerne i E3. De resterende blokkene vil få dette fortløpende. Hver enkelt beboer har ansvar for å klistre opp det nye bolignummer-merket slik at dette er synlig på utsiden av døren. De offentlige bolignumrene blir tildelt av Plan- og bygningsetaten og vil også gjelde for folkeregisteret. Arbeidet har vært tidskrevende da det måtte registreres manuelt.

### **Varmtvannsproblemer**

Det har vært problemer med varmtvannet i flere av blokkene i borettslaget. I Smedgata 34 ble det gjennomført feilsøking og det viste seg at det var feil i flere armaturer hos beboere. Defekte armaturer/ batterier sørger for problemer som forplanter seg i samme stige som denne armaturen tilhører. Styret er, i samarbeid med Rørteknikk, i gang med en tilsvarende gjennomgang i E3 og vil fortsette i andre blokker hvor problemer er registrert.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2010**

### **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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 viser et underskudd på kr 226 002,- som fremkommer i resultatregnskapet, foreslås dekket ved overføring fra konto for egenkapital i balansen.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr. 8 281 787,-.

### **INNETEKTER**

Driftsinntektene i 2010 var totalt kr 17 390 802,- mot budsjettet kr 17 381 000,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av antenneplass, tilbakebetaling for målere og refusjoner.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2010 var totalt kr 16 646 256,- mot budsjettet kr 15 011 000,-. Dette er kr 1 635 256,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energiutgifter, nytt fiberanlegg og bruk av vaktmestertjeneste.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING FOR 2011**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften øker med 38%. 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 3 år.

Borettslaget har 1 lån i Terra til en flytende rentesats 3,1% pr. 31.12.09.

Gjenværende løpetid er 15 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 INNSKUDD**

Rentesatsene i OBOS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000  
3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.  
3,10% over kr 2 mill

### **FORRETNINGSFØRERHONORARET**

Borettslaget har ikke fått økning av forretningsførerhonoraret for 2011.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2011.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2010 til 2011 med ca. 0,84%. Denne økningen inkluderer 0,9% økning i byggeindeksen og som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester.

Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.



## BUDSJETT 2011

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftkostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 1 863 000,- og et årsresultat på kr 883 000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 3 - 5% i 2011.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 200 000,- til større vedlikehold som omfatter oppussing av fellesområder og utskifting av trapper utendørs.

Driften i 2011 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For de som ønsker å betale bytte av vinduer/dører over husleiegiroen vil det imidlertid bli tatt opp lån på de beboerne det gjelder.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2011 som foreligger og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

Oslo, 17.02.2011

I styret for Enerhaugen Borettslag

Bjørnar Paulsen /s/ Marte Loen /s/ Øivind Lund /s/ Sølvi Kristiansen /s/  
Christina Bæverfjord Strand /s/ Helmer Andre S Krogh /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et årsresultat på kr -226 002, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Enerhaugen Borettslag per 31. desember 2010, og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 17. februar 2011

**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 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>10 417 363</b>	<b>9 082 652</b>	<b>10 417 363</b>	<b>8 281 787</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		-226 002	3 534 058	1 430 000	883 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 986	9 986	0	0
Korreksjon egenkapital		0	300 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-300 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 919 560	-1 799 333	-1 900 000	-1 974 000
Red. annen langs. gjeld		0	-410 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 135 576</b>	<b>1 034 711</b>	<b>-470 000</b>	<b>-1 091 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>8 281 787</b>	<b>10 417 363</b>	<b>9 947 363</b>	<b>7 190 787</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		9 269 226	13 295 211		
Kortsiktig gjeld		-987 439	-2 877 848		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>8 281 787</b>	<b>10 417 363</b>		

**54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG  
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 137 626	17 086 104	17 121 000	17 100 000
Vaskeri		122 055	129 167	130 000	129 000
Andre inntekter	3	131 121	1 043 920	130 000	104 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>17 390 802</b>	<b>18 259 191</b>	<b>17 381 000</b>	<b>17 333 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 031 771	-882 196	-1 000 000	-1 262 000
Styreonorar	5	-280 000	-260 000	-280 000	-300 000
Avskrivninger	15	-9 986	-9 986	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 625	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-298 288	-286 812	-300 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-114 649	-36 240	-150 000	-150 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-5 288 569	-4 034 538	-5 300 000	-4 200 000
Forsikringer		-624 076	-815 029	-650 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 367 446	-1 325 750	-1 400 000	-1 537 000
Energi/ fyring	10	-4 316 684	-3 594 965	-3 300 000	-4 400 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 694 522	-752 205	-1 200 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 499 390	-1 330 079	-1 300 000	-1 230 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 646 256</b>	<b>-13 448 425</b>	<b>-15 011 000</b>	<b>-15 470 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>744 546</b>	<b>4 810 766</b>	<b>2 370 000</b>	<b>1 863 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	259 624	357 092	360 000	200 000
Finanskostnader	13	-1 230 172	-1 633 800	-1 300 000	-1 180 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-970 548</b>	<b>-1 276 709</b>	<b>-940 000</b>	<b>-980 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-226 002</b>	<b>3 534 058</b>	<b>1 430 000</b>	<b>883 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-226 002			
Reduksjon udekket tap			3 534 058		

**54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2010	2009
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Varige driftsmidler	15	334 125	344 111
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 396 000</b>	<b>29 405 986</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	16	282 730	741 222
Driftskonto i OBOS		1 344 816	639 991
Sparekonto i OBOS		7 641 680	11 913 999
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 269 229</b>	<b>13 295 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 665 226</b>	<b>42 701 197</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Udekket tap	17	-1 148 989	-922 987
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 101 989</b>	<b>-875 987</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	33 678 076	35 597 636
Borettsinnskudd	19	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	20	137 700	137 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>38 779 776</b>	<b>40 699 336</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		286 594	2 196 429
Skyldig offentlig myndigheter	21	75 376	66 609
Påløpne renter		240 973	250 791
Påløpne avdrag		288 685	278 410
Annen kortsiktig gjeld	22	95 811	85 610
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>987 439</b>	<b>2 877 848</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 665 226</b>	<b>42 701 197</b>

Pantstillelse	23	48 977 800	48 977 800
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2010 / 17.02.2011  
STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

BJØRNAR PAULSEN /s/ ØIVIND LUND /s/ CHRISTINA BÆVERFJORD STRAND /s/  
SØLVI KRISTIANSEN /s/ HELMER ANDRE S KROGH /s/ MARTE LOEN /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 skattetrekkkonto 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 (Driftsutgifter – inkl. internett 20/20 100,-)	10 945 032
Parkeringsleie	89 730
Garasjeleie	829 634
Brensel	4 471 812
Lokaler	343 542
Diverse el-arbeid	3 534
Strøm/lys	57 360
Lån/Renter, el-lån beboere	423 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 164 484</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-9 856
Garasjeleie	-13 897
Lokaler	-3 105
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 137 626</b>

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

Lokale-/lagerleie	1 200
Direktoratet for nødkommunikasjon	37 751
Refusjon Hemer	2 313
Mobile Noray	38 021
Tilbakebetalt leie for målere	23 850
Salg skriver	700
Antenner (Telenor)	27 286
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>131 121</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-651 940
Overtid	-105 855



Påløpne feriepenger	-90 935
Fri bolig	-83 244
Naturalytelser speilkonto	83 244
Arbeidsgiveravgift	-174 227
Pensjonskostnader	-12 587
AFP - pensjon	-11 520
Yrkesskadeforsikring	-4 000
Refusjon sykepenger	25 300
Arbeidsklær	-6 006
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 031 771</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

#### NOTE: 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 280 000

I tillegg har styret fått dekket kaffe og julebord for kr 5 504,- jfr. note 11

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 031
OBOS	-7 090
OBOS Prosjekt AS	-87 403
Andre konsulenthonorarer (Eneas)	-13 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-114 649</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fibernet	-3 671 901
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 671 901</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-116 873
Drift/vedlikehold VVS	-287 581
Drift/vedlikehold elektro	-92 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 868
Drift/vedlikehold heisanlegg	-448 146
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 965
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-129 550

Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-116 512
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-123 514
Kostnader leiligheter, lokaler	-219 780
Egenandel forsikring	-46 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 288 569</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-922 621
Renovasjonsavgift	-444 825
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 367 446</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-681 891
Fjernvarme	-3 634 793
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 316 684</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-148 342
Diverse leiekostnader/leasing	-3 120
Verktøy og redskaper	-7 750
Driftsmateriell	-11 974
Lyspærer og sikringer	-14 370
Vaktmestertjenester	-168 484
Renhold ved firmaer	-756 255
Andre fremmede tjenester	-185 362
Kontor- og datarekvisita	-18 633
Kopieringsmaterieill	-3 104
Trykksaker	-33 702
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-750
Møter, kurs, oppdateringer mv	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 504
Andre kontorkostnader	-25 243
Telefon/bredbånd	-68 731
Porto	-31 172
Drivstoff biler, maskiner osv	-2 592

Vedlikehold biler/maskiner osv	-5 179
Bilgodtgjørelse	-577
Bank- og kortgebyr	-4 967
Velferdskostnader	-179
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 499 390</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 589
Renter bank	227 681
Andre renteinntekter	30 354
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>259 624</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Utbedringslån Husbanken	-734 977
1OB928 lån el-arb beboere	-44 662
TERRA1	-445 266
Termingebyr Husbanken	-60
Andre rentekostnader	-1 930
Termingebyr OBOS	-600
Termingebyr Terra	-550
Renter leverandørgjeld	-2 053
Renter negativ kasse	-73
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 230 172</b>

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

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

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

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

Feie/sugemaskin	
Tilgang 1998	78 720
Avskrevet tidligere	-78 719

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1995	32 841		
Avskrevet tidligere	-32 840		
			1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2007	69 900		
Avskrevet tidligere	-25 797		
Avskrevet i år	-9 986		
			34 117
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
Leierett 2 bilparkeringsplasser i Platousgt 6			
Tilgang 2009	300 000		
			300 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>334 125</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-9 986</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 682
Hafslund	128 733
Sykepenger	56 520
Andre forskudd, Nokas 38 409,- og Fibernet 60 750,-	99 159
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>282 730</b>

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2011, med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling vil skje i 2011.

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2014.

Renter 31.12.10: 3,60%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2002	-22 340 000
Nedbetalt tidligere	1 720 858
Nedbetalt i år	853 020
	-19 766 122

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003	-3 307 283
Nedbetalt tidligere	1 910 435
Nedbetalt i år	354 094
	-1 042 754

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.10: 3,45%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009	-14 044
	538
Nedbetalt tidligere	462 892
Nedbetalt i år	712 446
	-12 869 200

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-33 678 076**

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-4 964 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-4 964 000</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd lokaler og garasjer	-137 700
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-137 700</b>

**NOTE: 21****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-41 353
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 023
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-75 376</b>

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

Feriepenger	-90 931
Refusjon strøm	-3 680
Leie betalt for 1 år (bod)	-1 200
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-95 811</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 38 930 761 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010  
en bokført verdi på kr 29 061 875

## Forslag til generalforsamlingen 2011

### Forslag fra Erik Engebretsen, Enerhauggata 5

#### **FORSLAG 1:**

*"Iflg tidligere (og nåværende) styre ble det i forbindelse med innleggelse av internettkabel til alle leilighetene gjentatte ganger meddelt at det ville påløpe en månedlig avgift på kr 100,- pr leilighet. Denne kostnad var lik for samtlige leiligheter da nytteverdien og kostnadene ved dette var nøyaktig den samme for hver leilighet.*

*Forrige styre bestemte at dette skulle gjennomføres under disse forutsetningene på tross av at det medførte en betydelig investering for borettslaget. Denne investering er nå betalt. Dette ble også meddelt gjentatte ganger under installasjonsprosessen til beboerne. Undertegnede hadde flere samtaler med ansvarlig styremedlem som flere ganger bekreftet dette. På samme måte som en garasje plass, fellesmåling av strøm, tv-lisens e.l. koster det samme for alle leilighetene, ville det påløpe en kostnad på hver leilighet på kr 100,- til internett oppkobling da samtlige leiligheter fikk tilgang til nøyaktig samme hastighet og forbruk. Dette er en også en vanlig måte å fordele denne kostnad på. Ingen ville som kjent akseptere å betale ulikt for et telefonabonnement avhengig av om man har et eller to soverom. Det er et riktig prinsipp at alle betaler likt for samme tjeneste.*

*Så vidt undertegnede forstår, er ikke dette gjennomført ennå slik forutsetningen var. Dette bør derfor gjennomføres snarest, og generalforsamlingen bør vedta at dette gjennomføres snarest i tråd med tidligere informasjon og forutsetninger. Som kjent har borettslaget god økonomi, og dette kan gjennomføres uten at den enkelte får høyere husleie ved at andre poster i budsjettet reduseres.*

*Forslaget er derfor at dette gjennomføres straks i henhold til tidligere informasjon gitt av styret."*

Styrets innstilling til vedtak:

**Styret har vurdert endring av husleie men har lovet alle beboere at DERSOM husleien endres skal den settes ned og ikke opp. Styret har vurdert en løsning der man trekker ut andre kostnader tilsvarende kostnadene ved driften av fibernett. Dette vil ende med at noen får noe dyrere husleie enn tidligere.**

**Setter man ned felleskostnader med 720 000 og legger inn en fast kostnad på 125 pr mnd pr leilighet i internett/ fiber kostnader ender det opp med at de minste leilighetene får ett tillegg i husleie på 57 kr pr mnd, de største leilighetene får en rabatt på 65 kr pr mnd. Ordinær tre roms får en liten rabatt på 31 pr mnd.**

**Styret foreslår at man viderefører dagens ordning der det er definert at internettkostnader er en del av felleisleien. Forslaget vedtas ikke.**

## **Forslag fra Erik Dag Rydland, Smedgata 34:**

### **FORSLAG 1:**

*" Styret utreder å utvide verandaene i høyblokkene. Saken behandles på generalforsamlingen i 2012, eventuelt på en ekstraordinær generalforsamling når nødvendige utredninger foreligger.*

*En utvidelse mot mer bruksvennlige verandaer antas også å øke attraktiviteten på leilighetene og dermed omsetningsprisene. Dette vil derfor kunne være en god investering for den enkelte andelseier. Borettslagets økonomi er god og det vil derfor kunne være et godt tidspunkt å gjøre en slik investering nå."*

#### Styrets kommentar:

Balkongene ble totalrehabilitert 2001 – 2002. Styret mener at så lenge leilighetene allerede har funksjonelle balkonger vil det ha minimal betydning på attraktiviteten på leilighetene. I tillegg er en slik utvidelse erfaringsmessig en svært kostbar affære. Borettslaget har mange andre oppgraderinger som en heller bør prioritere.

#### Styrets innstilling til vedtak:

**Forslaget vedtas ikke.**

### **FORSLAG 2:**

*" Styret utreder å etablere takterrasser på takene i høyblokkene. Saken behandles på generalforsamling i 2012, eventuelt på en ekstraordinær generalforsamling når nødvendige utredninger foreligger."*

#### Styrets kommentar:

Dette er en sak som gjentatte ganger har vært oppe til generalforsamling. Men det kan være en ide å få inn noen som har erfaring på området for å få en prisvurdering og for å vite om det kan være mulig.

#### Styrets innstilling til vedtak:

**Styret tar saken videre og får en pris/ vurdering på hvilke muligheter som finnes og hva det vil koste. Dette vil så bli lagt frem på neste generalforsamling.**

## **Forslag fra Hege Svingen & Roger Nalum Pedersen, Enerhauggata 7**

### **FORSLAG 1:**

*" Vi foreslår at det blir satt opp et gjerde eller en hekk opp mot veien mellom E7 og E5. Det er mange småbarnsforeldre i borettslaget, og vi og andre foreldre ser det som en stor fordel hvis plenområdet blir avgrenset mot fortauet og veien. En avgrensning mot veien vil gjøre området tryggere for barn, og kanskje forhindre at uvedkommende bruker uteområdet til uønsket aktivitet. Det foreslås også at det blir satt opp en huske og evt. andre lekeapparater i tillegg til de som er der."*



Styrets innstilling til vedtak:

**Dette er en sak som ble tatt opp vedrørende oppussing av utearealene for flere år siden og den gang ble nedstemt av generalforsamlingen. Punkt en fordi beboerne ønsket at det skulle være lyst og åpent inn til område, og punkt to fordi det ligger en lekeplass litt borti veien og beboerne ville prioritere hage og plen og ikke lekeplass. Styret mener det er dette som fremdeles er innstillingen blant beboerne og at forslaget ikke blir vedtatt.**

## **Forslag fra Styret i Enerhaugen Borettslag**

### **FORSLAG 1:**

*"Styret i enerhaugen borettslag foreslår at man på sommerstid skrur av varmeanlegget fullstending. Slik det er nå har vi varme i tørkeskapene året rundt. Dette gir for noen usjenerende mye varme, mens det for styret og vaktmester lager unødvendig mye ekstrajobb. I prinsippet kunne vaktmester ha skrudd av hele varmen med ett par enkle grep men pga vedtaket om varme i varmeskap hele året er han nødt til å bruke flere dager på å skru av og på varmen. I tillegg til dette blir det en betydelig ekstra kostnad å ha varmeanlegget på hele året."*

Styrets innstilling til vedtak:

**Styret mener det er bedre å stenge hele varmeanlegget i sommermånedene og går inn for at dette skjer fra og med sommeren 2011. Det vil være en bedre løsning økonomisk og praktisk i forhold til slik løsningen er nå.**

### **FORSLAG 2:**

*"Styret i enerhaugen borettslag ønsker at generalforsamlingen gjør et vedtak om å skifte ut korridordører og inngangsdører i alle blokkene. Dørene har etter nesten 50 års bruk blitt så slitt at de ikke lenger fyller sin funksjon med tanke på sikkerhet. De mest utsatte dørene har nå skader som ikke lar seg reparere. Styret ønsker at generalforsamlingen vedtar å skifte ut dørene med nye tilsvarende dører som oppfyller dagens krav til brann, sikkerhet og utforming. Dette gjelder kun korridordørrerene mot heisen i høyblokkene i tillegg til dørene i E1. Da dørene i baktrapper og Smedgata 32 ikke er like slitt, ser ikke styret det som en prioritet å skifte disse ved nåværende tidspunkt"*

Styrets innstilling til vedtak:

**Styret innhenter tilbud på skifting av alle tidligere nevnte korridordører og inngangsdører. Styret ber generalforsamlingen om tillatelse til å skifte ut disse dørene og en totalramme på bruk av inntil 2,5 millioner av borettslagets egenkapital for å skifte disse.**

### **Forslag 3:**

#### **Disponering av næringslokale i Enerhauggata 1**

*Singh, som driver butikk i Enerhauggata 1, har kontaktet styre for å få godkjenning for å endre bruken av lokalet for om mulig å drive restaurant. Lokalet er 153 m2.*

*Pr. i dag betaler Singh en leie på kr. 81.636 i året, d.v.s kr 534 pr.m2.*

*Styret har fått en markedsvurdering av lokalet hos en næringsmegler. Megleren anslår at vi kan få en leiepris på omlag 180.000 ved utleie av lokalet til kontor/butikk. Markedspris ved utleie av lokalene til restaurant er stipulert til kr. 300.000.*

*Ved omgjøring av lokalet til leiligheter må vi forvente en lang prosess med omregulering av arealet til dette formålet. I tillegg vil vi måtte påregne betydelige kostnader ved omlegging av rør, rominndeling, endring av vinduer (som er for store for boliger i dag), samt oppussing av lokalet. Siden borettslaget står foran flere større vedlikeholdsprosjekt de nærmeste årene, har vi valgt å ikke gå videre med dette alternativet.*

*Ved utleie til restaurant må man søke om bruksendring og rammetillatelse for drift av restaurant, da lokalene pr i dag kun er godkjent for kontor/butikk.*

*Styret har forespurt beboerne i andelslaget. Svarslippene ga ikke noen entydig konklusjon. Flere av beboerne var positive til restaurantdrift, men var samtidig skeptiske til følgende forhold:*

- *Matos i leilighetene*
- *Røykos utenfor lokalet*
- *"Gjengansamlinger" og høylytt prat utenfor*
- *Ikke tro på at nåværende leietaker kan drive en restaurant med overskudd*

*OBOS har gjort tilsvarende vurderinger.*

*Styret mener at utleie av kontor/butikk lokaler fremstår som det beste alternativet. Det vanligste i denne bransjen er å leie ut arealer uten rominndeling. Dette siden det er ulike behov i markedet (kontorfellesskap med et eller flere firmaer eller cellekontorer). Leietaker vil da selv kunne dele inn lokalet etter det behov leietaker har. Ved opphør av leiekontrakt er leietaker ansvarlig for å tilbakestille lokalet i den stand det var ved inngåelse av leiekontrakt.*

*Utleie av arealet til restaurant forutsetter at leietaker selv gjør de nødvendige investeringer. For å få lokalet i godkjent stand, vil dette kreve investeringer i størrelsesorden 1,5 mill. kr til 2 mill. kr.*

*Dersom vi leier ut lokalet til restaurant, og det viser seg at restaurantdrift ikke lønner seg, vil vi kunne komme i en situasjon der vi vil måtte leie ut til en annen bransje. I så fall må vi betale for omgjøring av lokalene fra restaurant til kontor/butikk. Dette vil påføre oss store utgifter.*

*Styret vil derfor innstille på at næringsarealet fortsatt disponeres til kontor/butikk.*

Forslag til vedtak:

**Generalforsamlingen slutter seg til styrets vedtak. Næringsarealet i Enerhauggata 1 skal fortsatt disponeres til butikk/kontor.**

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

Eivind Løvdal	Enerhauggata 5	Ny
---------------	----------------	----

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Martha Haukaas	Enerhauggata 3	Ny
Olav Aasland	Enerhauggata 5	Ny

**Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Anders Martinius Tangen	Enerhauggata 3	Ny
-------------------------	----------------	----

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Marte Loen	Enerhauggata 3
Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

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

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Leif Pareli	Enerhauggata 5
Christin Stulen	Enerhauggata 5
Randi Krogstad	Enerhauggata 3

**E. Som delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
---------------	----------------

**Som vara for delegert til obos generalforsamling foreslås:**

Marte Loen	Enerhauggata 3
------------	----------------

**F. Som garasjeansvarlig foreslås:**

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

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 å finne villige kandidater i alle blokkene har medført at det dessverre ikke har vært mulig å holde oppe slike fordelingskrav.

Oslo 8. februar 2011

Leif Pareli (sign.)

Christin Stulen (sign.)

Randi Krogstad (sign.)