

## ***Kjære beboer!***

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned 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. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

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 også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag avholdes  
tirsdag 27. mars 2012 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 minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Forretningsorden

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avstenging av varme i tørkeskapene om sommeren
- B) Varmtvannsproblematikken og befaring i alle leiligheter
- C) Daglig leder i borettslaget
- D) Vedtektsendring: Kameraovervåking i borettslaget
- E) Bruksoverlating av garasje plass
- F) Skille ut internettkostnader fra felleskostnader
- G) Tildeling av parkeringsplasser til Bilkollektivet
- H) Endring av husordensreglene: Vaskeperioder i fellesvaskeriet
- I) Retningslinjer for sentralfyringen
- J) Endring av husordensreglene: Oppussingstider
- K) Utvidelse balkonger

**Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg bak i heftet**

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder 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(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Garasjeansvarlig

Oslo, 13.02.2012

Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/

Marte Loen /s/

Olav Aasland /s/

Sølvi Kristiansen /s/

Geir Erik Moen /s/

Anders Martinius Tangen /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 2011

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
Nestleder	Marte Loen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Olav Aasland	Enerhauggata 5
Styremedlem	Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Anders Martinius Tangen	Enerhauggata 3
Varamedlem	Martha Haukaas	Enerhauggata 3
Delegert OBOS generalforsamling	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
Varadelegert OBOS generalforsamling	Marte Loen	Enerhauggata 3

### Valgkomiteen

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

### Garasjeansvarlig

Eivind Åse Smedgata 34

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 470 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

- Enerhauggt 1, 3, 5, 7
- Smedgt 32-34

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 27 700 m<sup>2</sup>. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 230, 305, 311

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 2 ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styret**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering 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@ebrl.no](mailto:vaktmester@ebrl.no). Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2011.

**Vektertjeneste**

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

**Renhold**

Borettslaget har avtale med Renholdspartner Øst AS om renhold av borettslagets fellesarealer.

**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.

**Kabel-TV**

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

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

**Kraftleveranse til selskapets fellesanlegg**

OBOS har fremforhandlet en ny kraftavtale på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen.

Den nye avtalen er videreført med Alpiq Norway AS som rådgiver og forvalter og LOS (Agder Energi AS) som står for kraftleveranser og fakturaadministrasjon.

OBOS har lagt vekt på å fremforhandle et produkt som både gir forutsigbarhet, lav risiko og gode strømpriser. Det nye produktet er Alpiq Index.

Alpiq Index er et produkt for prissikring av et gitt kraftvolum for en bestemt leveringsperiode. Kraftavtalen gir følgende fordeler for borettslaget:

- Ett av markedets laveste administrative påslag: 0,775 øre pr. kWh.
- Elektrisk kraft til spotpris kombinert med daglig prissikring av et fastsatt volum som gir gunstige strømpriser.
- Rabattert kraft via kjøp fra energigjenvinningsanlegg hos Elkem ASA og Eramet AS.
- 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.

For 2011 har tidligere kraftforvaltningsportefølje fulgt markedsprisen gjennom hele året, og strømkostnadene for 2011 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 tariff (VB2) som er sammensatt av kraftpris med påslag, nettleie til husholdningskunder samt forbruksavgift til staten. Prisgarantien til Hafslund Fjernvarme AS sikrer at fjernvarmeprisen alltid er billigere enn alternativene elektrisk strøm og fyringsolje. For 2012 er kraftprisen forventet å ligge noe lavere enn for 2011, men prognosene er fortsatt svært usikre. Forventet gjennomsnittspris for fjernvarmen i 2012 er estimert til 78,5 øre/kWh, mens tilsvarende gjennomsnittspris i fjor var ca. 82,5 øre/kWh grunnet relativt høye kraftpriser. Alle priser er oppgitt inklusive merverdiavgift. Det forventes ingen vesentlig økning av nettleien eller forbruksavgiften.

**Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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 boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på [www.obos.no/boligmarked](http://www.obos.no/boligmarked). Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer 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 innen fristen. 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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Forsikringer**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79553447. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 andelseiers ansvar.

### **Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette 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**

2011	Oppussing av felles korridorer og felles trapperom
2010	Nytt fiberanlegg
2009	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Skifte av stoppekraner i fellesarealer Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7
2006	Brannslukker og røykvarsler i alle leiligheter og fellesarealer Heisdører i Smedgata 34 Nytt tak i Smedgata 34 Utomhus Enerhauggata 1-3
2003	Innvendige taknedløp Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2003 - 2004	Asbestsanering EI-arbeid av fellesanlegg og leiligheter



2002	Rensing av lufte/avtrekkskanaler S34 E3,5,7
2001	Rensing av lufte/avtrekkskanaler i E 1
2001 - 2002	Balkongrehabilitering
2000	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34
	Rensing av alle sluk og kjøkkenavløp
	Rensing av lufte/avtrekkskanaler i Smedgata
1999	Utskifting av dørtelefoner
	Betongrehabilitering av garasjelegg og brystninger mellom Enerhauggata 5 og Enerhauggata 7 og langs Sørligate
1993	Gavlveggene ble rehabilitert
1993 - 1997	Heisene rehabilitert
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet

### **Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 23 møter.

### **Dører**

Dørene i borettslaget er fra da begynnelsen av 1960-tallet og har blitt ganske nedslitt. Generalforsamlingen i 2011 ga styret mandat til å skifte ut korridor- og inngangsdører. Styret har ønsket å beholde utseendet til de eksisterende dørene, men med nye strenge krav og forskrifter har vi måttet gå flere runder for å finne riktig type dør i forhold til kvalitet og pris. Da det ble sendt ut tilbud om nye leilighetsdører i 2010 og balkongdører ble montert våren 2011, har styret etter sommeren konsentrert seg om korridor- og inngangsdører. Vi har inngått avtale med Palmgren AS om utskifting av korridordører og hovedinngangsdører i borettslaget. De har også kommet med tilbud om utskifting av leilighetsdører og balkongdører til beboerne.

### **Inngangsdører til blokkene**

Styret har inngått en avtale med Palmgren AS om utskifting av inngangsdørene til alle blokkene. Styret har sett på materialer i forhold til uttrykk, pris, holdbarhet, konstruktiv styrke og tilpasning til bygningenes uttrykk. Det ble besluttet å skifte dørene og beholde eksisterende glassfelt rundt. Styret har godtatt et tilbud på omtrent 350.000 kroner.

### **Korridordører**

Styret har en avtale om utskifting av alle korridordører med glassfelt, både i hovedtrapper og i baktrapper i alle blokkene. Dette har vært en nødvendig oppgradering som ivaretar hensyn til brannsikkerhet. Av hensyn til av estetikk, pris og kvalitet har vi valgt dører med overflate av eikelaminat og karmen i heltre av eik. Styret har godtatt et tilbud på omtrent 2,4 mill. kroner for denne oppgraderingen.

### **Balkongdører**

Styret organiserte en bestillingsrunde på nye balkongdører vinteren 2011. Dette var et frivillig tilbud til de beboere som hadde lyst til å kjøpe ny balkongdør. I hovedsak var det utskifting av det store stuevinduet til skyvedører. Noen benyttet også anledningen til å erstatte eksisterende balkongdør, enten med vindu eller med en ny dør lik den eksisterende. Alle dørene ble montert i løpet av våren. Det kom februar 2012 et nytt tilbud på frivillig utskifting av balkongdører.

### **Bolignummer**

Styret samarbeidet i 2010 med Plan- og bygningsetaten om en gjennomgang av bolignumre, og delte i fjor ut riktige bolignummermerker til alle beboere. Synlig bolignummer vil gjøre det lettere å finne riktig leilighet ved for eksempel skade, brann eller leveranse av pakker. Vi har en spesiell struktur av leiligheter i borettslaget som gjør at det kan være vanskelig å finne riktig leilighet hvis bolignumrene ikke er lett synlig på utsiden av leiligheten.

### **Området bak kirken**

Området bak St Hallvard kirke er borettslagets område for lufting av hund. Arealet er nå fredet og vi har vært i kontakt med riksantikvaren for å avklare hva dette innebærer. Borettslaget kan gjøre vanlig vedlikehold som å beskjære trær og klippe gresset. For å sette opp skilt og porter må vi for øvrig søke riksantikvarens tillatelse.

Borettslaget har også gitt kirken tillatelse til å bruke dette området. Det var en periode i fjor problemer med voldsbruk og bråk fra leietakere ved kirken og andre, men etter samtale med kirken har det blitt bedre. Vi har også hatt problemer med uønsket aktivitet på området. Styret tror at så lenge beboere bruker området vil det bli mindre uønsket aktivitet der. Vaktmestrene skal beskjære trærne så området blir mer oversiktlig.

### **Takterrasser**

Styret ble bedt av generalforsamlingen å lage en "miniutredning" av mulighetene for å lage takterrasser på blokkene. Styret har hatt kontakt med OBOS Prosjekt som har vurdert dette. Det er mulig å lage slike terrasser, men en minimumsløsning på noen få kvadratmeter - ikke særlig større enn dagens tørkeloft - vil komme på snaut 2 millioner kroner pr blokk. En noe større løsning vil nærme seg 3,5 mill pr blokk.

### **Brannsikkerhet**

Styret har fokus på brannsikkerhet i borettslaget, og har derfor konsultert en brannrådgiver ved utskiftning av dører. Styret har også vært i kontakt med Brann- og redningsetaten for å se på mulighetene for å gjennomføre en stor brannøvelse slik borettslaget hadde tidlig på 90 tallet. Den gangen samarbeidet borettslaget med brannvesen, politi og sivilforsvaret. Brann- og redningsetaten er positive til en slik øvelse, men i motsetning til på 90-tallet, må borettslaget denne gangen dekke alle kostnader.

### **Oppussingsavtaler mellom borettslaget og andelseier**

I forbindelse med oppussing av leiligheter skal det tegnes en avtale med styret. Dette har ikke vært praktisert konsekvent de siste årene. Styret har nå tatt tak i dette, og det skal skrives en slik avtale i forbindelse med oppussing.

### **Sykelbod i E3**

Vaktmestrene har malt sykkelboden i E3, og det har blitt montert nye sykkelstativer. Boden er også utvidet med et ekstra rom. Vaktmesterne vil også se på sykkelbodene i de andre blokkene.

### **Ny leasingavtale av vaskerimaskiner i E3**

Vi har inngått avtale med Roderik Jako om leasing av vaskemaskiner og tørketromler i E3. Den nye avtalen gir oss nye maskiner til ca. samme pris som vi brukte på

reparasjoner tidligere. Styret og vaktmesterne vurderer bruken av de andre vaskeriene for å se an behovet for ytterligere utskiftninger.

### **Dreneringsjobb ved Smedgata 32 og 34**

Det ble meldt om vannlekkasje inn til garasjen i S34, ved vaskeriet i S34 og ned til treningscenteret som leier lokaler i underetasjen i S32. Steinsbakken AS ble leid inn for å utbedre lekkasjene, og vi har ikke fått melding om flere problemer med dette etter utbedringen.

### **Betalingsplasser ved E7 og avtale med Europark**

Styret og garasjeansvarlig Eivind Åse har gjennomført en opprydding av parkerte biler foran inngangen til parkeringskjeller i E7. Vi har inngått en avtale med Europark om oppmaling av 10 parkeringsplasser. Det er inngått avtale om utleie av disse plassene med beboere i omkringliggende gårder da ingen av våre beboere har vist interesse for disse plassene. Vi har også gjennomgått og fornyet leieavtaler for andre parkeringsplasser. Ordningen ser ut til å fungere fint, og det er nå mindre problemer med feilparkerte biler.

### **Bedret vakthold**

Styret har ny avtale med NOKAS AS om inspeksjoner i borettslaget.

Bomiljøinspeksjonen omfatter fra og med i 2011 også innvendig inspeksjon i alle våre blokker. Vektore sjekker alle fellesarealer, herunder ut- og innvendig kontroll av bygninger, dører, vinduer og porter. Vektore påser at det er ro og orden i bomiljøet og bortviser uvedkommende.

### **Gjennomgang av avtaler vi har for å spare penger.**

I 2011 har styret hatt tett oppfølging av leverandører til borettslaget. Dette har ført til kostnadsbesparelser. Styret har bl.a. hatt en gjennomgang av telefonabonnementene som er registrert på borettslaget, og gjennomgangen har ført til en årlig besparelse på om lag kr 15.000..

### **Vikarierende vaktmester**

En av våre vaktmestere har vært helt og delvis sykmeldt gjennom store deler av 2011. Øyvind Haakenstad har vært vikarierende vaktmester frem til 31.12.2011.

### **Fyring**

Styret jobber med å etablere en fyringsinstruks. Dette er ikke helt på plass grunnet en tvist mellom fjernvarmeleverandøren og styringssystemleverandøren. Styret har i samarbeid med vaktmesterne lagt opp til mest mulig automatisert varmestyring, noe som ser ut til å ha hatt god effekt.

### **Rengjøring**

Styret og vaktmesterne har fulgt opp Renholdspartner som vasker fellesarealene. Avtalen med Renholdspartner er utvidet til også å gjelde søppelrom. Fellesarealene blir nå også hyppigere rengjort på vinterstid.

### **Internett og kabel-TV**

Styret har inngått en avtale med OpenNet A/S for internettleveranse. Avtalen innebærer økt hastighet og bedre kundeoppfølging til samme pris som før. Etter en helhetlig vurdering opprettholdes dagens kabel-TV-avtale med Canal Digital.

### **Overgang til individuelle strømmålere**

Styret har arbeidet med å innhente tilbud fra elektroentreprenørselskap for utføring av arbeide med overgang fra fellesmåling til individuell måling.

Bakgrunnen for dette er at Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) vedtok, med virkning fra 1. januar 2010, at alle boenheter i Norge skal måle forbruk individuelt. I Enerhaugen borettslag har vi hatt fellesmåling av strøm fordi dette har spart den enkelte beboer for nettleien. Vi er tilknyttet Hafslund som drifter strømmettet i Oslo. Kraften kjøper vi fra LOS - og denne betaler hver beboer individuelt.

På grunn av NVEs bestemmelse må vi nå gå over til individuell måling for hver boenhet. Arbeidene er planlagt til første halvår i 2012. Etter at denne overføringen er gjennomført vil hver beboer få muligheten til selv å velge kraftleverandør. Nettselskap kan man ikke selv velge, og alle beboere må være forberedt på at man også vil motta faktura fra Hafslund for nettleie. Alle beboere vil bli nærmere orientert når tidspunkt for overgang er fastsatt.

### **Opprydding i utleie av boder**

Styret og Eivind Åse har hatt en opprydding av leieforhold for ekstraboder vi har i borettslaget. Leien blir nå fakturert fra Obos og garasjeansvarlig Eivind Åse har ansvar for utleie av ekstra boder etter priser fastsatt av styret.

### **Oppussing av fellesarealene**

Styret fulgte opp avtalen med oppussing av fellesarealene som det forrige styret hadde inngått med Malercompagniet. Veggene i korridorene og trapperommene ble malt og alle gulv i korridorene ble bonet og vokset på nytt. I tillegg ble alle ståldører i hovedtrapperom malt grå.

### **Oppfølging av forsikringssaker**

Det har vært et antall forsikringssaker som involverer borettslaget det siste året, og styret har fulgt opp disse i samarbeid med OBOS

### **Ener'n**

Styret har i 2011 utgitt fire utgaver av borettslagsavisen Ener'n. Disse ligger tilgjengelig for nedlastning fra våre hjemmesider, [www.ebri.no](http://www.ebri.no).

### **Informasjon i borettslaget**

Styret har forsøkt å informere hyggig om hva som skjer i borettslaget både på hjemmesiden [www.ebri.no](http://www.ebri.no) og på facebook siden Enerhaugen Borettslag i tillegg til ved oppslag.

### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2011**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 17 465 247. Dette er kr 132 247 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renter og avdrag som kom på felleskostnadene for de beboerne som fikk lån på dør/vindu.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra antenner på tak og salg av nøkler. Se for øvrig note 3

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 16 499 348. Dette er kr 1 029 348 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppussing av felles korridor og trapperom.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 30 629 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2011 utgjorde kr 7 307 091.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **BUDSJETT FOR 2012**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av korridor dører og inngangsdører til blokkene.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2011.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2012 har økt med kr 55 844. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 % samt forsikringsselskapers individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

**Lån**

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,95% pr. 31.12.11. Gjenstående løpetid på lån gitt beboerne i forbindelse med el-arbeid i leilighetene, er 2 år.

Borettslaget har 1 lån i Terra til en flytende rentesats 3,95% pr. 31.12.11. Gjenstående løpetid er 14 år.

Borettslaget har 1 lån i Terra til en flytende rentesats 3,95% pr. 31.12.11. Gjenstående løpetid på lån gitt til beboerne i forbindelse med bytte av dør/vindu i leilighetene er 6 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.

**Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)**

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

**Forretningsførerhonoraret**

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012.

**Medlemskontingenten**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

**Felleskostnader**

Driften i 2012 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 13.02.2012  
Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/

Marte Loen /s/

Olav Aasland /s/

Sølvi Kristiansen /s/

Geir Erik Moen /s/

Anders Martinius Tangen /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag, som viser et overskudd på kr 30 629. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, 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 International Standards on Auditing. 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 regnskapsestimaterne 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 2011, og av resultater 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 forenklet revisorkontroll 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, 13. februar 2012

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor



## 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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>8 281 787</b>	<b>10 417 363</b>	<b>8 281 787</b>	<b>7 307 091</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		30 629	-226 002	883 000	106 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 986	9 986	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 044 826	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 040 137	-1 919 560	-1 974 000	-2 156 000
Red. annen langs. gjeld		-20 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-974 696</b>	<b>-2 135 576</b>	<b>-1 091 000</b>	<b>-2 050 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>7 307 091</b>	<b>8 281 787</b>	<b>7 190 787</b>	<b>5 257 091</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		8 785 833	9 269 226		
Kortsiktig gjeld		-1 478 742	-987 439		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>7 307 091</b>	<b>8 281 787</b>		

## 54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 261 078	17 137 626	17 100 000	17 387 000
Vaskeri		72 354	122 055	129 000	129 000
Andre inntekter	3	131 815	131 121	104 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>17 465 247</b>	<b>17 390 802</b>	<b>17 333 000</b>	<b>17 666 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-958 056	-1 031 771	-1 262 000	-1 100 000
Styrehonorar	5	-300 000	-280 000	-300 000	-340 000
Avskrivninger	15	-9 986	-9 986	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 875	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-15 000	-15 000	-15 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-298 288	-298 288	-300 000	-307 000
Konsulenthonorar	7	-87 661	-114 649	-150 000	-150 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-5 598 731	-5 288 569	-4 200 000	-5 200 000
Forsikringer		-650 193	-624 076	-660 000	-715 000
Kommunale avgifter	9	-1 518 995	-1 367 446	-1 537 000	-1 584 000
Energi/ fyring	10	-4 252 550	-4 316 684	-4 400 000	-4 382 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 371 987	-1 694 522	-1 300 000	-1 386 000
Andre driftskostnader	11	-1 331 901	-1 499 390	-1 230 000	-1 240 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 499 348</b>	<b>-16 646 256</b>	<b>-15 470 000</b>	<b>-16 550 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>965 899</b>	<b>744 546</b>	<b>1 863 000</b>	<b>1 116 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	276 796	259 624	200 000	200 000
Finanskostnader	13	-1 212 066	-1 230 172	-1 180 000	-1 210 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-935 270</b>	<b>-970 548</b>	<b>-980 000</b>	<b>-1 010 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>30 629</b>	<b>-226 002</b>	<b>883 000</b>	<b>106 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap			-226 002		
Reduksjon udekket tap		30 629			

## 54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2011	2010
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Varige driftsmidler	15	324 139	334 125
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 386 014</b>	<b>29 396 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer		0	282 730
Driftskonto i OBOS		1 049 986	1 344 816
Sparekonto i OBOS		7 735 847	7 641 680
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 785 833</b>	<b>9 269 226</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 171 847</b>	<b>38 665 226</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Udekket tap	16	-1 118 360	-1 148 989
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 071 360</b>	<b>-1 101 989</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	32 682 765	33 678 076
Borettsinnskudd	18	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	19	117 700	137 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 764 465</b>	<b>38 779 776</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		774 312	286 594
Skyldig offentlig myndigheter	20	86 004	75 376
Påløpne renter		230 807	240 973
Påløpne avdrag		298 316	288 685
Annen kortsiktig gjeld	21	89 303	95 811
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 478 742</b>	<b>987 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 171 847</b>	<b>38 665 226</b>

Pantstillelse	22	50 022 656	48 977 800
Garantiansvar		0	0

OSLO, 13.02.2012, 31.12.2012  
STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

Eivind Løvdal /s/ Olav Aasland /s/ Sølvi Kristiansen /s/  
Geir Erik Moen /s/ Anders Martinius Tangen/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 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	106 226
Garasjeleie	855 357
Brensel	4 471 812
Lokaler	350 899
Diverse el-arbeid	864
Strøm/lys	57 360
Lån/Renter	423 840
Vinduslån	84 192
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 295 582</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-9 628
Garasjeleie	-20 076
Lokaler	-4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 261 078</b>

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

Lokale-/lagerleie	3 000
Depositum bod	600
Direktoratet for nødkommunikasjon	38 204
IF Skadeforsikring	3 680
Mobile Norway	38 798
Salg av nøkler	19 650
Antenner (Telenor)	27 803
Avstemt beløp vaskeripenger	80
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>131 815</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-870 746
Overtid	-47 554
Påløpne feriepenger	-87 626
Fri bolig	-83 244
Naturalytelser speilkonto	83 244
Arbeidsgiveravgift	-159 232
Pensjonskostnader	-15 180
AFP - pensjon	-14 977
Yrkesskadeforsikring	-3 600
Refusjon sykepenger	249 997
Gaver til ansatte	-396
Arbeidsklær	-8 742
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-958 056</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 2010/2011, og er på kr 300 000

I tillegg har styret fått dekket kaffe for kr 378, jfr. note 11

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12000

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

Juridisk bistand	-12 188
OBOS	-11 348
OBOS Prosjekt AS	-64 126
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-87 661</b>

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

Prosjektledelse	-100 946
Oppussing oppganger	-2 353 115
Dører / vinduer, beboere med lån	-1 042 826
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 496 887</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-282 531
Drift/vedlikehold VVS	-390 725
Drift/vedlikehold elektro	-146 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-593 978
Drift/vedlikehold heisanlegg	-406 479
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 516
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 965

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-74 478
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-122 814
Drift/vedlikehold parker.anl.	-6 212
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 955
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 500
Egenandel forsikring	-33 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 598 731</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	-596 374
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 518 995</b>

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

Elektrisk energi	-435 615
Fjernvarme	-3 816 936
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 252 550</b>

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

Container	-161 383
Diverse leiekostnader/leasing	-2 990
Verktøy og redskaper	-23 741
Telefon-/kontormaskiner	-6 599
Driftsmateriell	-16 152
Lyspærer og sikringer	-21 333
Vaktmestertjenester	-263 261
Renhold ved firmaer	-407 621
Andre fremmede tjenester	-247 403
Kontor- og datarekvisita	-12 270
Kopieringsmaterieill	-5 836
Trykksaker	-42 343
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-378
Andre kontorkostnader	-5 820
Telefon/bredbånd	-40 947
Porto	-33 109
Drivstoff biler, maskiner osv	-17 211
Vedlikehold biler/maskiner osv	-14 050
Bilgodtgjørelse	-1 168
Bank- og kortgebyr	-4 999
Velferdskostnader	-1 654
Konstaterte tap	-836
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 331 901</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS	2 852
Renter bank	194 167
Andre renteinntekter	79 777
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>276 796</b>

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

Utbedringslån Husbanken	-703 241
1OB928, lån beboere el-arbeid	-33 094
TERRA1	-450 660
TERRA3, lån beboere dør/vinduer	-18 977
Husbanken termingebyr	-60
OBOS termingebyr	-600
TERRA1 Termingebyr	-600
TERRA3 Termin og etableringsgebyr	-2300
Renter leverandørgjeld	-675
Andre rentekostnader	-1 859
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 212 066</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	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1995	32 841	
Avskrevet tidligere	-32 840	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2007	69 900	
Avskrevet tidligere	-35 783	
Avskrevet i år	-9 986	
		24 131



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 biloppstillingsplasser Platousgate 6			
Tilgang 2009	300 000		
			300 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>324 139</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-9 986</b>

**NOTE: 16****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.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009

-14 044 538

Nedbetalt tidligere

1 175 338

Nedbetalt i år

724 765

-12 144 435

Terra (lån beboere vindu/dør)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 3,95%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2011

-1 044 826

Nedbetalt i år

65 818

-979 008

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2014.

Renter 31.12.11: 3,60%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2002

-22 340 000

Nedbetalt tidligere

2 573 878

Nedbetalt i år

883 017

-18 883 104

OBOS (Lån beboere el-arbeid i leilighet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 4,15%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003

-3 307 283

Nedbetalt tidligere

2 264 529

Nedbetalt i år

366 537

-676 217

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-32 682 765****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966

-4 964 000

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

Innskudd lokaler og garasjer

-117 700

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-117 700****NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-56 448

Skyldig arbeidsgiveravgift

-29 556

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER****-86 004**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-87 622
Avregnet beløp ansatt	-1 682
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-89 303</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 37 945 081 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011  
en bokført verdi på kr 29 061 875,-

## **FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING**

**Styret har følgende forslag til vedtak på generalforsamlingen:**

### **1.1 Avstenging av varme i tørkeskapene om sommeren**

På generalforsamlingen i 2011 ble det vedtatt å skru av varmeskapene om sommeren som en prøveordning for sommeren 2011. Styrets erfaringer fra prøveperioden er gode, med lavere energiforbruk og få negative tilbakemeldinger. I følge OBOS' eksperter er det ikke fare for kondensdannelse eller for høy relativ luftfuktighet som følge av at varmen er avslått i tørkeskapene i sommerhalvåret. Styret foreslår derfor å gjøre ordningen permanent.

#### **Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen vedtar å stenge varmen i tørkeskapene samtidig som resten av varmeanlegget ellers i borettslaget blir stengt av for sommersesongen som en permanent løsning.*

### **1.2 Varmtvannsproblematikken og befaring i alle leiligheter**

Det har vært tilfeller av manglende varmtvann i noen av blokkene i borettslaget over flere år. På bakgrunn av dette har det i løpet av de siste årene vært gjennomført befaring og feilsøking i Smedgata 34 (S34) og Enerhauggata 3 (E3) for å finne og utbedre problemet.

Problemet skyldes defekte og feilmonterte blandebatterier, vaskemaskiner, m.m. i flere av leilighetene. Defekte installasjoner fører kaldt vann inn i varmtvannsrørene og senker varmen på vannet for alle leiligheter som ligger i direkte vertikal linje med problemleiligheten. I forbindelse med befaringene i S34 og E3 ble det også oppdaget at flere leiligheter har innebygde stoppekraner eller stoppekraner i så dårlig forfatning at de ikke kan brukes. Denne slags innretninger utgjør en fare for store skader, også på omliggende leiligheter, ved lekkasje. I henhold til borettslagsloven er beboer selv ansvarlig for at stoppekraner er i god stand.

Erfaringene fra S34 og E3 tilsier at det er vanskelig å få gjennomført befaring og feilsøking i leilighetene, da beboere ikke er hjemme når annonsert feilsøking skal foregå. Det har også blitt påpekt feil og mangler styret ikke har mulighet til å sjekke om har blitt utbedret.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en kontroll i alle leiligheter i borettslaget av rømningsvei på balkong, stoppekraner, blandebatterier m.m. Vi foreslår videre at feil og mangler utbedres fortløpende for skadehavers regning. Styret anser dette som eneste mulighet å ha kontroll med at feilene faktisk blir utbedret.

Vi ønsker også å besiktige ventilasjonsanlegget og rømningsveier på balkongene. Mange får røyk og stekeos inn i sine leiligheter, og dette kan skyldes ventilatorer som urettmessig er koblet på luftesjaktene. Rømningsveier for brann via balkongene er vi pålagt å holde fri, og en kontroll av dette er for alles sikkerhet.

#### **Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen vedtar at det gjennomføres en kontroll av blandebatterier, stoppekraner, ventilatorer og rømningsveier i alle leiligheter i borettslaget. Kontrollen utføres av autoriserte fagpersoner og skal settes ut på anbud. Beboer plikter å utbedre oppdagede feil så snart som mulig, senest 3 måneder etter inspeksjon.*

### 1.3 Daglig leder i borettslaget

Enerhaugen borettslag er et av de største borettslagene i Oslo med 477 leiligheter og kontorer. Det er et godt drevet borettslag, men det kan være vanskelig å finne medlemmer til styret. Det er også en utfordring å få styremedlemmene til å sitte over lenger tid. Noe av grunnen til dette kan være at styremedlemmene pålegges en stor arbeidsbelastning. Det er ønskelig med kontinuitet, og det er mye kunnskap som blir borte hver gang et styremedlem slutter. De siste årene har styret blitt skiftet ut mer eller mindre totalt ved nesten hver eneste generalforsamling. Dette gjør styrets arbeide uoversiktlig.

Mange av styremedlemmenes oppgaver må utføres på dagtid da styremedlemmer vanligvis er opptatt i annet arbeide. På bakgrunn av dette er det ønskelig å ansette en daglig leder. Generalforsamlingen vedtok i 1992 ansettelse av en "driftssekretær" med samme arbeidsområde, men dette ble aldri gjennomført.

I en overgangsperiode vil ansettelse av daglig leder føre til noe høyere administrasjonsutgifter. En daglig leder vil imidlertid kunne effektivisere driften og følgelig gi besparelser på sikt. Det er også styrets mål at styrehonoraret senere skal kunne reduseres i takt med redusert arbeidspress på styremedlemmene.

#### **Forslag til vedtak:**

*Generalforsamlingen vedtar å ansette en daglig leder, og ber styret gjennomføre denne prosessen. Vedkommende skal følge opp alle pågående saker, gjennomføre møter, holde løpende kontakt med vaktmestrene, følge opp styrevedtak og svare på henvendelser fra beboere.*

### 1.4 Kameraovervåking i borettslaget

Borettslaget er stadig plaget av hærverk, og enkelte voldsepisoder har også funnet sted på borettslagets område i det siste. Som et forebyggende tiltak ønsker styret å installere kameraovervåking i fellesarealene etter behov. Tiltaket har til hensikt å sikre eiendom.

Styret understreker at et slikt tiltak vil følge alle offentlige retningslinjer, og vil kun bli benyttet etter behov – først og fremst ønskes dette i garasjeanlegg og kjellere hvor det har vært svært mange innbrudd og hærverk de senere årene. Alle opptak vil bli slettet etter 7 dager, og skal kun besiktiges der det foreligger mistanke om kriminelle handlinger..

#### **Forslag til vedtak:**

*Det legges til et punkt i vedtektene:*

#### *4-4 Kameraovervåking*

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåking på borettslagets fellesområder.*
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.*

### **1.5 Fra L.E. Hauge i Smedgata 34:**

Det vises til innkalling til ordinær generalforsamling 27.3.2012. I henhold til borettslagsloven (paragraf 5) og etter samtykke fra styret i borettslaget kan en andelseier overlate sin bruk av boligen (utleie) til en annen person for en begrenset periode opptil tre år. Leietaker overtar i denne perioden både rettigheter og plikter ved bruk av boligen. Det er derfor naturlig at utleier også kan leie garasje plass i borettslaget på linje med andre andelseiere.

Andelseier som leier ut sin bolig i tråd med gjeldende regelverk må i dag si opp eventuell leie av garasje plass før bruksrett til boligen overlates til en annen person. Det vil derfor ikke bli færre garasjeplasser tilgjengelig hvis en leietaker gis samme rettigheter som en andelseier med hensyn til leie av garasje plass. OBOS forvaltning opplyser at det er vanlig praksis at leietakere kan leie garasje plass i et borettslag. Dette gjelder blant annet leietakere i kommunale leiligheter som har de samme rettigheter som andelseiere. Det bør således ikke være forskjellsbehandling mellom andelseiere og leietakere når det gjelder garasje plass dersom overlating av bruk er godkjent av styret.

### **Forslag til vedtak på generalforsamlingen 27.3.2012:**

Personer som leier bolig i Enerhaugen borettslag gis rett til å leie garasje plass på og på samme vilkår som andelseiere i borettslaget. Forutsetningen er at andelseier som overlater sin bruk av bolig sier opp eventuell leie av garasje plass i samme tidsperiode. Leie av garasje plass for leietaker opphører automatisk når bruksrett til bolig i Enerhaugen borettslag opphører. Endringen gjøres gjeldende umiddelbart.

### **Styrets innstilling:**

*Vedtaks ikke, dagens ordning med kun andelseiere opprettholdes ettersom etterspørselen etter garasjeplasser er svært stor i borettslaget.*

### **1.6 Fra E. Engebretsen i Enerhauggata 5:**

Styret sendte i 2010 ut skriv om at månedlige internettkostnader skulle fordeles likt pr leilighet da nytteverdien er nøyaktig den samme for hver leilighet. Dette ble også gjentatt muntlig flere ganger av ansvarlig styremedlem overfor meg under prosessen og at dette var en forutsetning for å gjennomføre dette. Fremdeles er ikke dette ordnet da leilighetene i dag betaler ulikt for internett. Det er urimelig at noen leiligheter betaler mer enn andre leiligheter for dette. Ingen aksepterer i dag å betale mer for internett avhengig av hvor stor leiligheten er, på samme måte som ingen vil akseptere i dag å betale mer for telefon om man har to i stedet for et soverom.

Internettkostnaden oppgis i dag likt på husleiefakturaen med et beløp som ikke er korrekt. Dette er å lure andelseierne og neppe lovlig. Forslaget mitt til generalforsamlingen er at dette endres til slik det opprinnelig ble meddelt fra styret slik at internettoppkoblingskostnadene blir lik for hver leilighet. Dette er en vanlig måte å gjøre det på over hele byen, og vil medføre små endringer for den enkelte. Borettslaget har god økonomi, og dette kan gjennomføres uten at noen får økt husleie dersom dette er viktig. Forslaget er derfor at dette gjennomføres snarest, og at styret gis mulighet til å finne en løsning som egner seg best i denne sammenheng.

### **Styrets innstilling:**

*Vedtaks, ettersom det kun dreier seg om små endringer i husleie, justeres dette slik at hver andelseier betaler like mye for internett. Kabel-TV følger samme prinsipp, og derfor justeres dette også på samme måte.*

### 1.7 Fra S. Sandvik i Enerhauggata 7:

#### Tildele garasjeplasser til Bilkollektivet

Bilkollektivet i Oslo er et andelslag som gjør det mulig å dele bil med andre på en praktisk, miljøvennlig og økonomisk måte. Bilkollektivet passer for alle som ikke er avhengig av å bruke bilen til daglig, eller til husstander som av og til trenger en bil nummer to uten å måtte investere i en egen bil. Kort fortalt styres bilutgiftene dine av hvor mye du har benyttet en bil. Du bestiller og bruker bil når du trenger det, og betaler for det du har brukt.

Bilene er plassert «her og der» i byen, for det meste i private garasjeanlegg. Nærmeste bil i forhold til Enerhaugen blir i Tøyengata og i Tøyenbekken. Bilene i Brinken bak Shell-stasjonen i Kjølberggata er også i vårt nærrområde.

Bilkollektivet opplyser at de er svært interessert i å plassere biler på Enerhaugen. I området rundt Enerhaugen har Bilkollektivet 182 registrerte sjåførere fordelt på 120 medlemskap (hvert medlemskap gir rett til to sjåførere). 28 av disse er beboere i vårt eget borettslag. Bilkollektivet betaler leie for den plassen bilen opptar, etter avtale med eier av parkeringsplassen. Ordningen blir helt uten administrasjon for borettslaget, siden Bilkollektivet har stedansvarlige for hver bil, som er ansvarlig for kjøretøyet på lik linje med en hvilken som helst annen privatbil.

Ved å etablere 3-4 plasser i våre garasjer reservert biler fra Bilkollektivet, vil vi mest sannsynlig dekke behovet for bilhold til mange av våre andelseiere og øvrige beboere i vårt nabolag. Erfaringsmessig er bilene i bruk hele tiden i helgene, og store deler av dagene i uka, spesielt på ettermiddag/kveld. Ved at flere kan gå sammen om å dele noen biler, vil vi kanskje minske litt på presset etter å få tildelt egen garasjeplass i borettslaget. På den måten hjelper vi de som faktisk har behov for egen bil litt fram i køen litt raskere.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen i Enerhaugen borettslag vedtar at Bilkollektivet tildeles inntil 4 garasjeplasser til bruk for Bilkollektivets biler. Forslagsstiller kontakter Bilkollektivet og informerer om vedtaket, slik at garasjeplassene kommer i drift så snart som mulig.

#### **Styrets innstilling:**

*Vedtaks ikke, ettersom etterspørselen etter garasjeplasser er svært stor i borettslaget. For beboere i borettslaget som er medlemmer av Bilkollektivet, finnes det flere plasseringer av biler fra Bilkollektivet svært nær Enerhaugen som man kan benytte seg av.*

### 1.8: Forslag fra S. Sandvik i Enerhauggata 7

#### Vaskeperioder i fellesvaskeriet

Det praktiseres i dag en ordning med kort og lang vaskeperiode, henholdsvis 90 og 180 minutter. Når det gjelder bruken av disse vaskeperiodene, sier reglene for vaskeriet (hentet fra nettsidene til borettslaget) at det ikke er anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, dvs kun to maskiner per leilighet per gang.

Denne regelen betyr at beboere som har behov for å kjøre flere maskiner, må vaske serielt – det vil si når de to første maskinene er ferdige, kan man fortsette med neste vask til man er ferdig eller har brukt opp tiden. Maksimalt tre timer hvis man har lang vaskeperiode. Denne ordningen fører naturlig nok til at man må gjentatte ganger innom vaskeriet for å bytte maskiner i løpet av vaskeperioden. I ukedagene ser jeg ofte at de andre maskinene

står ledige, og syns det da er dumt å måtte «løpe opp og ned» hele tiden fra vaskeriet, når jeg vet at jeg kunne utnyttet vaskeriet mer effektivt ved å bruke flere maskiner.

Dersom man i stedet hadde gitt mulighet til at man kan vaske parallelt og føre seg opp på alle maskinsett samtidig – da begrenset til kun kort vaskeperiode – ville man i løpet av én time fått vasket unna like mye som man ellers ville brukt tre timer på. Ulempen med at én leilighet blokkerer alle maskinene samtidig, veies opp ved at vasketiden er kort og at andre slipper til raskere.

#### **Forslag til vedtak:**

Reglene for vaskeriet endres til som følger (kun det avsnitt som foreslås endret er tatt med):

Dagens regel:

Det er ikke anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, dvs kun to maskiner pr leilighet pr gang. Stryk deg fra lista hvis du ombestemmer deg!

Ny regel:

Det er anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, men da begrenset til kun kort vaskeperiode. Stryk deg fra lista hvis du ombestemmer deg!

#### **Styrets innstilling**

*Vedtast ikke, ettersom styret ikke ser tilstrekkelig behov for å endre nåværende regler:*

*Beboerne SKAL alltid sette seg opp på liste for vasking, for kort eller langt vaskeperiode. Kort vaskeperiode består av en økt på 90 minutter. Lang vaskeperiode består av to økter. Hvis en beboer ikke har tatt i bruk maskinene sine innen 15 minutter etter at vaskeperioden har startet, har andre beboere anledning til å overta vasketiden. Beboere har imidlertid ikke anledning til å ta ut tøy fra andres maskiner midt i en vaskeperiode, selv om maskinene er ferdigkjørt.*

*Det er ikke anledning til å føre seg opp på mer enn ett maskinsett av gangen, dvs kun to maskiner pr leilighet pr gang. Stryk deg fra lista hvis du ombestemmer deg.*

### **1.9 Forslag fra B. Ranstorp i Enerhauggata 3**

Det eksisterer ingen retningslinjer for sentralfyringen i borettslaget. Det medfører til tider svært ujevn og uforutsigbar fyring, særlig vår og høst. I tillegg gjør dette det svært vanskelig for den enkelte beboer å påpeke feil og skjevheter i fyringsregimet, da det ikke eksisterer retningslinjer å forholde seg til. Mangelen på retningslinjer gjør det også svært vanskelig for en generalforsamling å godkjenne et fyringsbudsjett. Jeg foreslår derfor at styret utarbeider skriftlige retningslinjer for fyringen i borettslaget, som trer i funksjon senest ved starten av fyringssesongen 12/13. Retningslinjene skal definerer dato for fyringssesongen, utetemperatur for iverksetting / avslutning av aktiv fyring, hvilken innetemperatur beboerne har krav på i fyringssesongen, hvilke av borettslagets termostatstyrte anlegg som skal brukes, og hvordan de skal brukes. Og ikke minst, gjøre det klart hvem som er ansvarlig for fyringen i borettslaget. Dette har tidvis vært noe uklart, også for styret selv.



Målet med disse retningslinjene er: Å gi jevn, forutsigbar og komfortabel temperatur i alle leiligheter på økonomisk og miljømessig best mulig måte, uavhengig av hvem som til enhver tid sitter i styret, eller til enhver tid drifter fyringen.

### **Styrets kommentar**

Styret har allerede vedtatt å utarbeide retningslinjer for fyringen, men arbeidet er utsatt i påvente av en juridisk avklaring om hvilke leverandører som eier hvilke deler av fyringsanlegget. Så snart dette foreligger er det styrets intensjon å utarbeide en fyringsforskrift for å tydeliggjøre retningslinjene for fyring i borettslaget.

### **Styrets innstilling:**

*Styret utarbeider og offentliggjør en fyringsforskrift så snart som mulig i tråd med tidligere styrevedtak.*

## **1.10 Forslag fra T. Bugge i Enerhauggata 3**

Jeg vil fremme forslag om endring av oppussingstider. I de siste 3 mnd har det vært ekstremt mye oppussing i nr. 3, og dette er en belastning for alle. Selvfølgelig må man få lov til å pusse opp, det er mange av leilighetene som trenger helrenovering av bad, etc. Ettersom de som pusser opp sjelden overholder reglene, (- dette kommer ofte av at de ikke selv er til stede, men har overlatt arbeidet til innleide håndverkere) er dette svært plagsomt for skiftarbeidende, pensjonister og hjemmeværende.

På nåværende tidspunkt er reglene som følger:

Oppussing hverdag 08-20, vedvarende støy og banking kun mellom 08-16, med minst et 2-timers avbrekk (dette blir sjeldent overholdt,- og dette er sikkert vanskelig å gjøre noe med.)

Lørdager 08-16

Det er her mitt forslag kommer inn. Hva med å endre tidspunktet til 10-16? Så får man sovet litt ekstra i helgene, for de av oss som er så heldige å ikke jobbe da. Og de som trenger å pusse opp i helgene grunnet jobb, får fremdeles muligheten til det.

Altså:

Endring av oppussingstidspunkt til 10-16 på lørdager.

### **Styrets innstilling**

*Vedtast. Det har vært en økende belastning av oppussing i den senere tiden, og styret har merket et behov for innskjerping av rammene.*

## **1.11 Forslag fra G. Sæther i Enerhauggata 7**

Utvidelse av balkongene:

En utvidelse av balkongarealet vil føre til økt komfort for de som bor i boligene siden balkongen vil kunne benyttes mer, og på en annen måte, enn ved dagens løsning. Balkongene er nå relativt små og har liten plass til for eksempel spisebord, hengekøye, eller andre komfortelementer. Utsikten fra balkongene er ett av de mest attraktive elementene ved leilighetene i vårt borettslag. Når utbyggingen av Bjørvika er ferdig om få år vil dette

momentet bli mer relevant siden utsikten fra balkongene går ned på det da nyeste og mest oppdaterte byområde i Oslo. Iverksettes en slik utbygging nå vil det stå klart samtidig med at Bjørvika er ferdig utbygd. Kostnader ved en slik oppgradering vil bli fordelt på mange leiligheter så vi har gode muligheter til å få ett godt tilbud for en slik utbygging med minimal økning av fellesutgifter. Borettslaget har god økonomi og verdien av hver enkelt leilighet vil utvilsomt øke med en slik utbygging. Tidligere motsigelser har vært kostnader, bekymring for forringelse av lysforhold i leilighetene, samt potensiale for innsyn i leilighetene. Å foreslå et design som minimerer overnevnte forhold kan være føringer som kan legges i spesifiseringen til de som inviteres til en anbudsrunde.

Forslag som fremlegges for avstemning på Generalforsamling:

Styret skal invitere tre relevante entrepenører til å vurdere potensielle løsninger for balkongutvidelse som involverer minimal effekt på lysforhold og innsyn i de enkelte leilighetene, samt komme med forslag på metode og et prisoverslag for en slik utbygging. Når forslagene fra entrepenørene er utarbeidet/ klare skal de legges frem på et ekstraordinært generalforsamling i borettslaget for endelig avgjørelse av borettslagets medlemmer (aksept eller forkastelse).

**Styrets innstilling:**

*Vedtaks ikke. Utvidelse av balkongene har vært nedstemt av generalforsamlingen to ganger de siste 10 år og senest i 2011. Det er også gjort betydelige investeringer i oppgradering av balkongene så sent som i 2002.*

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

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

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

Martha Haukaas	Enerhauggata 3
Patrick Storm-Jansen	Smedgata 34
Mons Vedøy	Enerhauggata 5

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Tonje Reinsvollsveen	Enerhauggata 3
----------------------	----------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

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

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

Marte Loen	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:**

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

Oslo 26. februar 2012

Leif Pareli (sign.)

Christin Stulen (sign.)

Randi Krogstad (sign.)