

Til beboerne i Enerhaugen Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper 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

torsdag 4. april 2013 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 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Garasjeansvarlig

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Heisutskifting
 - B) Nytt lås og nøkkelsystem
 - C) Vask av vinduene i korridorene
 - D) Vedtektsendringer §8.1
 - E) Vedtektsendringer §3-2 (2)
 - F) Fyringsforskrift
 - G) Solskjerming
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder 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 for 1 år

Oslo, 14.02.2013

Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/ Tonje Reinsvollsvæn /s/ Martha Haukaas /s/

Geir Erik Moen /s/ Patrick Storm-Jansen /s/ Mons Andreas Finne Vedøy /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 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
Nestleder	Tonje Reinsvollsvveen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Martha Haukaas	Enerhauggata 3
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Patrick Storm-Jansen	Smedgata 34
Styremedlem	Mons Andreas Finne Vedøy	Enerhauggata 5

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
Varadelegert	Martha Haukaas	Enerhauggata 3

Valgkomiteen

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

Garasjeansvarlig

Eivind Åse	Smedgata 32
------------	-------------

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 ansettelse.

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, 0651 Oslo
Smedgt 32-34, 0651 Oslo

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 27 700 m². 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 3 ansatte. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2012.

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.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 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 2012 var totalt kr 17 765 867.

Andre inntekter vises til note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var totalt kr 15 685 136.

Resultat

Årets resultat på kr 1 181 015 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr 31.12.2012 utgjorde kr 6 208 459.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 500 000 til løpende vedlikehold og til større vedlikehold som omfatter betongrehabilitering, reasfalteringer og rensing av ventilasjonskanaler samt foreslåtte heis- og låsprojekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 43 909. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 3,6% pr. 31.12.12. Gjenværende løpetid på lån gitt beboerne i forbindelse med el-arbeid i leilighetene, er 1 år. Siste avdrag i september 2013.

Borettslaget har 1 lån i Terra til en flytende rentesats 3,7% pr. 31.12.12. Gjenværende løpetid er 13 år.

Borettslaget har 1 lån i Terra til en flytende rentesats 3,7% pr. 31.12.12. Gjenværende løpetid på lån gitt til beboerne i forbindelse med bytte av dør/vindu i leilighetene er 5 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 i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonoraret

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2013.

Medlemskontingenten

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2013.

Felleskostnader

Driften i 2013 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Innbetalt kr 10 på drift fellesmåling per måned vil fra 01.07.13 utgå som egen betalingskategori.

Bruksretten til to eksterne garasjer selges

Borettslaget fikk i 2009 evigvarende leierett til 2 garasjeplasser i Platousgate 6 som del

av et tomtsalg til USBL. Ingen beboere var interessert, så plassene ble leid ut til eksterne. Styret gjennomfører nå salg av leieretten til plassene til beboere i Platousgate 6 – noe som vil gi oss inntekt på om lag kr 250.000 (i tillegg til verdien på kr 300.000 som ble aktivert i 2009).

Borettslagets økonomi i årene som kommer

Resultatregnskapet for 2012 er om lag en million bedre enn budsjettet, noe som først og fremst skyldes lavere energi- og fyringskostnader enn forventet. Likevel viser de disponible midler en nedgang på en million kroner, etter nedbetaling av lån og annet (mot en budsjettet nedgang på 2 millioner).

Hva energikostnadene vil ende på i 2013, vet ingen. Styret finner derfor ingen grunn til å redusere den enkelte andelseiers månedlige innbetaling. Selv om det er betalt inn mer fra beboerne enn vi har utbetalt i 2012 til strøm, fyring og vedlikehold av anleggene, har bildet årene før vært til dels motsatt.

Felleskostnadene («husleiene») er for øvrig ikke satt opp i 2013, slik de heller ikke ble det de foregående 4 årene. Det er ganske sjelden for borettslag i Oslo, siden både reallønninger og realpensjoner stiger fra år til år samtidig som driftskostnadene på nesten alle felt øker fra år til år – til dels mye.

Borettslagets økonomi er fortsatt god, med 6 millioner «på bok» (disponible midler). Men vi kommer ikke utenom at vi hadde 10 millioner for 3 år tilbake, i 2009. Driften har altså gått i «minus» med 4 millioner kroner på 3 år.

Det positive er selvsagt at det mye av pengene er gått med til systematisk og nødvendig vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen, ikke kun til å holde felleskostnadene nede.

Aktivt vedlikehold og fornyelse skal vi fortsatt bedrive, men uten økning av felleskostnadene slik så godt som alle andre borettslag må gjøre, står borettslaget uten disponible midler om 3-4 år. Da må alle nye tiltak lånefinansieres.

Styret varsler derfor alt nå at også vi må begynne å øke felleskostnadene fra 2014.

Sannsynligvis er det da fornuftig å øke noe hvert år, i takt med pris- og lønnsutviklingen, framfor å måtte foreta plutselige og tøffe økninger når kassa er tom.

Oslo, 14.02.2013

Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/ Tonje Reinsvollsveen /s/ Martha Haukaas /s/
Geir Erik Moen /s/ Patrick Storm-Jansen /s/ Mons Andreas Finne Vedøy /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag, som viser et overskudd på kr 1 181 015. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, 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 regnskapsestimatenes utarbeidelse 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 2012, 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 og årsberetningen 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 1. Mars 2013

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		7 307 091	8 281 787	7 307 091	6 208 459
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		1 181 015	30 629	105 000	167 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	13 339	9 986	0	10 000
Tillegg salgssum anl. midler	16	-1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-46 936	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	1 044 826	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 176 051	-2 040 137	-2 156 000	-2 149 000
Red. annen langs. gjeld		-70 000	-20 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 098 632	-974 696	-2 051 000	-1 972 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		6 208 459	7 307 091	5 256 091	4 236 459

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 902 068	8 785 833
Kortsiktig gjeld	-2 693 609	-1 478 742
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12	6 208 459	7 307 091

54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 424 578	17 261 078	17 387 000	17 355 000
Vaskeri		164 952	72 354	129 000	129 000
Andre inntekter	3	176 337	131 815	150 000	450 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 765 867	17 465 247	17 666 000	17 934 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 349 288	-958 056	-1 100 000	-1 600 000
Styrehonorar	5	-340 000	-300 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	16	-13 339	-9 986	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-12 000	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-30 000	-15 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-298 288	-298 288	-307 000	-298 000
Konsulenthonorar	7	-138 016	-87 661	-150 000	-150 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-5 442 196	-5 598 731	-5 200 000	-5 500 000
Forsikringer		-706 037	-650 193	-715 000	-763 000
Kommunale avgifter	9	-1 601 023	-1 518 995	-1 584 000	-1 644 000
Energi/fyring	10	-3 000 841	-4 252 550	-4 382 000	-3 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 624 409	-1 371 987	-1 386 000	-1 583 000
Andre driftskostnader	11	-1 035 575	-1 331 901	-1 240 000	-1 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 685 136	-16 499 348	-16 550 000	-16 874 000
DRIFTSRESULTAT		2 080 731	965 899	1 116 000	1 060 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	275 350	276 796	200 000	200 000
Finanskostnader	13	-1 175 066	-1 212 066	-1 211 000	-1 093 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-899 716	-935 270	-1 011 000	-893 000
ÅRSRESULTAT		1 181 015	30 629	105 000	167 000
Overføringer:					
Opptjent egenkapital		62 655	0		
Reduksjon udekket tap		1 118 360	30 629		

54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2012	2011
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Varige driftsmidler	15	357 735	324 139
SUM ANLEGGSMIDLER		29 419 610	29 386 014
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	774 125	0
Driftskonto i OBOS		1 189 965	1 049 986
Sparekonto i OBOS		6 937 978	7 735 847
SUM OMLØPSMIDLER		8 902 068	8 785 833
SUM EIENDELER		38 321 678	38 171 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Opptjent egenkapital		62 655	0
Udekket tap		0	-1 118 360
SUM EGENKAPITAL		109 655	-1 071 360
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 506 714	32 682 765
Borettsinnskudd	18	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	19	47 700	117 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 518 414	37 764 465
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 926 160	774 312
Skyldig offentlige myndigheter	20	117 584	86 004
Påløpne renter		219 221	230 807
Påløpne avdrag		309 939	298 316
Annen kortsiktig gjeld	21	120 704	89 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 693 609	1 478 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 321 678	38 171 847

Pantstillelse	22	50 022 656	50 022 656
Garantiansvar		0	0

OSLO, 14.02.2013

STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

EIVIND LØVDAL /s/ MARTHA HAUKAAS /s/ GEIR ERIK MOEN /s/

PATRICK STORM-JANSEN /s/ MONS ANDREAS FINNE VEDØY /s/

TONJE REINSVOLLSSVEEN /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 288 680
Parkeringsleie	152 584
Garasjeleie	848 384
Brensel	4 471 812
Lokaler	371 358
Nedbetaling	283 200
Diverse	864
Strøm/lys	57 360
Lån/Renter	423 840
Vinduslån	181 925
Kabel-TV	373 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 453 831

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-14 885
Garasjeleie	-14 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 424 578

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenner (Telenor)	28 126
Innbetalt krav for ettermontert telefon	1 563
Direktoratet for nødtelefon	39 038
Mobile Norway	38 798
Salg av nøkler	9 650
Portåpnere	17 100
Relaco AS	42 063
SUM ANDRE INNTEKTER	176 337

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-872 119
Overtid	-103 549
Påløpne feriepenger	-119 704
Fri bolig	-83 730
Naturalytelser speilkonto	83 730
Arbeidsgiveravgift	-222 606
Pensjonskostnader	-14 389
AFP - pensjon	-21 854
Yrkesskadeforsikring	-3 600
Refusjon sykepenger	20 643
Annonser stillinger	-4 000
Arbeidsklær	-8 109
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 349 288

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,5 årsverk i selskapet.

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr	340 000
I tillegg har styret fått dekket julearrangement for styret og ansatte (2011/2012), kaffe og gaver for kr 17 279 jfr. note 11	

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	12 125
-------------------------------------------------------------------------------	--------

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 694
OBOS	-19 641
OBOS Prosjekt AS	-88 181
Andre konsulentonorarer	-10 500
SUM KONSULENTHONORAR	-138 016

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utskifting av korridordører	-3 663 867
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 663 867
Drift/vedlikehold bygninger	-454 653
Drift/vedlikehold VVS	-300 172
Drift/vedlikehold elektro	-257 484
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-87 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-298 406
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 480
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 706
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-132 121
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-48 468
Drift/vedlikehold parker.anl.	-6 700
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 083
Egenandel forsikring	-18 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 442 196

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 005 217
Renovasjonsavgift	-595 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 601 023

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Fjernvarme	-2 684 426
Elektrisk energi	-316 415
SUM ENERGI / FYRING	-3 000 841

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-117 021
Diverse leiekostnader/leasing	-4 680
Verktøy og redskaper	-22 492
Telefon-/kontormaskiner	-16 349
Driftsmateriell	-4 899
Lyspærer og sikringer	-5 504
Renhold ved firmaer	-457 348
Andre fremmede tjenester	-175 667
Kontor- og datarekvisita	-14 887
Trykksaker	-69 591
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-656
Møter, kurs, oppdateringer mv	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 279

Andre kontorkostnader	-22 665
Telefon/bredbånd	-1 733
Telefon, annet	-21 464
Porto	-31 224
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 493
Vedlikehold biler/maskiner osv	-11 805
Bilgodtgjørelse	-1 314
Bank- og kortgebyr	-5 136
Velferdskostnader	-10 974
Konstaterte tap	-17 894
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 035 575

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 838
Renter av sparekonto i OBOS	202 131
Andre renteinntekter	70 380
SUM FINANSINNEKTER	275 350

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

HUSBANK UTBEDR.LÅN	-671 442
1OB928 Lån el-arbeid beboere	-20 261
TERRA1	-446 479
TERRA3 Lån dør/vindu beboere	-34 713
HUSBANK termingebyr	-60
OBOS termingebyr	-600
TERRA1 termingebyr	-600
TERRA3 termingebyr	-600
Renter kassakreditt/byggelån	-311
SUM FINANSKOSTNADER	-1 175 066

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.230/bnr.305 M. flere

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

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie/sugemaskin 1			
Tilgang 1998	78 720		
Avgang 2012	78 720		
			0
Feie/sugemaskin 2			
Tilgang 2012	46 935		
Avskrevet i år	-3 353		
			43 583
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1995	32 841		
Avskrevet tidligere	-32 840		
			1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2007	69 900		
Avskrevet tidligere	-45 769		
Avskrevet i år	-9 986		
			14 145
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		
Tilgang 2009	300 000	300 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		357 735
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 339

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER/KUNDEFORDRINGER**

Feilført krav i reskontro, rettes i 2013		-391
Sykepenger		13 725
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013) CD		760 791
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		774 125

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2013, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2013.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Terra 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009	-14 044 538	
Nedbetalt tidligere	1 900 103	
Nedbetalt i år	744 404	
		-11 400 031

Terra 3 Lån beboere vindu/dør

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.12: 3,70%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2011	-1 044 826	
Nedbetalt tidligere	67 818	
Nedbetalt i år	133 507	
		-843 501

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2014.

Renter 31.12.12: 3,60%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	3 456 896	
Nedbetalt i år	915 735	
		-17 967 368

OBOS Lån beboere el-arb i leilighet
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12.12: 3,95%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003	-3 307 283	
Nedbetalt tidligere	2 631 066	
Nedbetalt i år	380 405	-295 812
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-30 506 714

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Lokaler og garasjer		-47 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-47 700

NOTE: 20**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-58 280
Påleggstrekk		-10 330
Skyldig arbeidsgiveravgift		-48 974
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-117 584

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-119 704
Depositum garasjer i Platous gate		-1 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-120 704

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 35 780 653 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012
en bokført verdi på kr 29 061 875

FORSLAG FRA STYRET TIL GENERALFORSAMLINGEN 2013

a. HEIS-UTSKIFTING

Styret mener at tida nå er moden til å forberede utskifting av de 8 heisene i borettslagets fire høyblokker. De nåværende heisene er gamle, men ble en del utbedret i perioden 1992 til 1996 av Kone Heis. Det er altså gått 20 år siden siste utbedring startet. Kostnadene på vedlikehold og reparasjoner pr år er nå høye (i snitt over 350.000 de siste årene) samtidig som heisene langt fra fungerer så driftssikkert som høyblokker og mange beboere med særlige behov krever (eldre beboere, barnefamilier, beboere med funksjonshemming).

Foreløpige anslag viser at det vil koste borettslaget omlag 1,3 millioner å skifte hver heis, inklusive prosjektkostnadene. Etter styrets vurdering er det fornuftig å skifte ut 2 heiser hvert år (en av høyblokkene i året), det vil si total utskifting i perioden 2013-2014 til 2017. Noe av kostnadene kan tas av egne disponible midler, resten må lånefinansieres.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å starte heisutskifting over 4 år. Det gjennomføres en anbudsinnbydelse i 2013.

b. NYTT LÅS- OG NØKKELSYSTEM

Det nåværende låssystemet i borettslaget (oppgangsdører, mellomdører, dører til ulike fellesrom og bod-arealer med mer) er i dag 20 år gammelt. Systemet er gammeldags, nye nøkler er dyre å lage og mange nøkler er på avveie (også minst én hovednøkkel). Det er i den senere tid oftere meldt om innbrudd fra uvedkommende.

Styret ønsker nå å se på kostnadene til et nytt, moderne system der nøklene også har data-chip slik at de kan nullstilles ved tap eller liknende. Og der kostnadene for å lage nye nøkler er lavere enn nå.

Innhentet prisanslag viser at prosjektet vil koste om lag kr 900.000 inklusive mva.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å evaluere de ulike systemene som kan være aktuelle og gjennomføre prosjektet med utskifting i løpet av 2013 eller 2014.

c. VASK AV VINDUENE I KORRIDORENE

Styret har de siste årene bestilt vask av korridorvinduene før 17. mai. Utover det har beboerne hatt plikt til selv å vaske disse vinduene. Noen har gjort det, andre ikke.

Styret foreslår at borettslaget bekoster vask to ganger i året heretter - en gang sent på høsten og en gang før 17. mai på våren. Utover det gjøres vindusvask frivillig, og ikke lenger pliktig.

Vaktmestrene kommer til å skilte hvilke vinduer som «tilhører» hvilke leiligheter (og samtidig få på plass igjen skilting av hvilke etasjer hver korridor omfatter ved inngangsdøra fra heissiden).

Forslag til vedtak:

Styret bestiller vask av vinduene i korridorene ved byrå to ganger hvert år. Utover det er vask av vinduene ved beboerne en positiv, men frivillig sak.

d. ENDRING AV BORETTSLAGETS VEDTEKTER

Paragraf 8-1 i borettslagets vedtekter lyder:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer med et varamedlem.»

Styret foreslår å endre forholdet mellom antall faste styremedlemmer og antall varamedlemmer, slik at ny ordlyd blir:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.»

e. ENDRING AV VEDTEKTENE § 3-2 (2)

Saksframlegget er utarbeidet og godkjent av OBOS, og er sendt til alle tilknyttede borettslag.

Bestemmelsen i borettslagets vedtekter § 3-2 kommer til anvendelse når en andelseier kjøper en ny andel i Borettslaget gjennom bruk av intern forkjøpsrett, dvs forkjøpsrett i kraft av å være andelseier i borettslaget. Bestemmelsen er i dag som følger:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Bakgrunn for endring

Grunnen til at forslaget fremmes skyldes endring i OBOS sine medlemsregler i forbindelse med mulighet for intern forkjøpsrett ved skilsmisse og samlivsbrudd. For at bestemmelsen skal gjelde i Enerhaugen Borettslag må den tas inn i vedtektene.

Ved skilsmisse og samlivsbrudd ønsker partene i en del tilfelle å fortsette å bo i samme borettslag. Det er ikke uvanlig at den som skal flytte ut av fellesboligen ønsker å benytte intern forkjøpsrett til å skaffe ny bolig i borettslaget, samtidig som den andre ektefelle/samboeren ønsker å overta og bli boende i fellesboligen. Men det er i prinsippet ikke mulig på grunn av bestemmelsen i § 3-2 (2).

Forslaget til vedtektsendring vil kun gjelde i forbindelse med skilsmisse/samlivsbrudd og vil medføre:

- at den ene ektefellen/samboeren (forutsatt at han/hun er andelseier i borettslaget) kan benytte intern forkjøpsrett for å skaffe seg en ny bolig i borettslaget, og
- at den andre ektefellen/samboeren får overført til seg det som har vært deres felles bolig med sikte på bli boende der, uten at denne boligen først må legges ut for salg

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget om å endre vedtektene § 3-2(2) vedtas.

Forslag til vedtak:

A) Borettslagets vedtekter § 3-2(2) endres slik at de etter endringen får følgende ordlyd:

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. *Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

B) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 5. april 2013.

f. Forslag fra andelseier Bjørn Randstorp, leilighet 4018 i Enerhauggata 3

Etter å ha blitt utsatt i nesten et år p.g.a. en ikke dokumentert tvist mellom Hafslund og EnReduce om en koblingsboks, la styret i høst fram forskrifter for fyringen i borettslaget. Dessverre er disse så omtrentlige at de ikke oppfyller sin hensikt, som bør være å sørge for jevn, forutsigbar og energiokonomisk fornuftig fyring i alle leiligheter i hele fyringssesongen, uavhengig av variasjoner i vær og personell. I steden har vi fått et svært unøyaktig dokument fullt av selvfølgeligheter og feil.

Vi har et automatisk styringsanlegg i borettslaget, vi har faktisk to, men hvordan de blir brukt har alltid vært uklart, og de nye forskriftene har ikke gjort saken klarere. Bruker vi termostat som de fleste moderne borettslag, eller bruker vi skjønn, som styreleder fortalte generalforsamlingen i fjor? Hvorfor fyrer vi ikke når det er 8 grader ute om høsten, men kjører full vinterfyring når det er 25 grader i slutten av mai?

Skal ikke anlegget regulere dette automatisk? Det er ikke godt å si, fyringsforskriftene gir ingen svar.

Forslag til vedtak: Styret presenterer detaljerte fyringsforskrifter som faktisk beskriver hvilke regler som gjelder i fyringssesongen. Dette for å sikre jevn fyring i borettslaget fra år til år, og for at beboerne enkelt skal kunne få svar på de spørsmålene de har i forbindelse med fyring.

Forslag til vedtak: Styret presenterer detaljerte fyringsforskrifter som faktisk beskriver hvilke regler som gjelder i fyringssesongen. Dette for å sikre jevn fyring i borettslaget fra

år til år, og for at beboerne enkelt skal kunne få svar på de spørsmålene de har i forbindelse med fyring.

Styrets innstilling:

Styret mener de retningslinjer for fyring i borettslaget som er utarbeidet (og gjengitt på side 28 i dette årsmeldingsheftet) gir både en tilfredsstillende beskrivelse av hvordan fyringen i borettslaget fungerer og den informasjon beboerne trenger.

Styret foreslår at forslaget ikke vedtas.

g. Forslag fra andelseier Christian Alexander Borge, leilighet 14048 i Smedgata 34

Solskjerming, Rullegardin / Persienner

Rullegardin løsning som ble vedtatt på 1960/70 tallet, fungerer ikke i 2013 på en tilfredsstillende måte. Grunnet utbedding av balkongfasade i år 1995/00 der balkong rekkverk var blendet. De vi har i dag er i glassbyggersten som er gjennomsiktede og som slipper inn masse sollys og varme.

Ber jeg herved Generalforsamlingen om å se på mitt tiltak som ble oppsatt etter muntlig samtykke av styrets leder i 2005. 9 år etter får jeg pålegg om å fjerne persienne jeg har oppsatt. Alle de sittende styrer / vaktmesterteamet visste om at jeg hadde satt opp persienne. Jeg viser herved også til dok. Av 231012 fra Oslo kom Plan og bygningsetaten, der de fraskriver seg ansvaret. Og at det er borettslagets anleggende.

Styrets innstilling:

Styret har i 2012 pålagt andelseieren å fjerne den utvendige persiennen noe han ikke har etterkommet.

I husordensreglens punkt *Alminnelige ordensregler* står det:

«Antenner, parabol, utvendige markiser, skilter o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.»

Slik søknad har styret ikke sett, og det er heller ikke kjent med at tidligere styrer har gitt slik godkjenning.

I vedtektenes paragraf 4-3 *Bygningsmessige arbeider* heter det:

«Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser m.v. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.»

Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas.

VALGKOMITEENS INNSTILLING 2013

Innstillingen har to versjoner:

Forslag 1, basert på den nåværende ordning med seks styre-medlemmer og ett varamedlem.

Forslag 2, basert på at generalforsamlingen før valget har vedtatt å endre styrets sammensetning til fem medlemmer og to varamedlemmer.

FORSLAG 1:

STYRET

Leder:	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5	Foreslås gjenvalgt
Styremedlem:	Tonje Reinsvollsvveen	Enerhauggata 3	Foreslås gjenvalgt
Styremedlem:	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3	Foreslås gjenvalgt
Styremedlem, 1 år:	Eirik Jagmann	Enerhauggata 3	Ny
Styremedlem:	Patrick Storm-Jansen	Smedgata 34	Ikke på valg
Styremedlem:	Mons Vedøy	Enerhauggata 5	Ikke på valg

VARAMEDLEM TIL STYRET

Marte Loen	Enerhauggata 3	Foreslås gjenvalgt
------------	----------------	--------------------

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Geir Erik Moen	styremedlem
Tonje Reinsvollsvveen	styremedlem

VALGKOMITÉ

Christin Stulen	Enerhauggata 5	Foreslås gjenvalgt
Randi Krogstad	Enerhauggata 3	Foreslås gjenvalgt
Martha Haukaas	Enerhauggata 3	Ny

GARASJEANSVARLIG

Eivind Åse	Smedgata 34	Foreslås gjenvalgt
------------	-------------	--------------------

FORSLAG 2:

Forslaget er identisk med forslag 1, bortsett fra at Eirik Jagmann foreslås valgt til første varamedlem istedenfor styremedlem. Marte Loen foreslås som annen vara.

Oslo 29. januar 2013,

Leif Pareli (sign.)

Christin Stulen (sign.)

Randi Krogstad (sign.)

Orientering om borettslagets drift.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling 27. mars 2012 har styret avholdt 20 ordinære møter samt deltatt på en rekke befaringer og møter med leverandører.

A. REHABILITERINGER OG STØRRE VEDLIKEHOLD

Dør-prosjektet

Firma Palmgren AS har i 2012 gjennomført utskifting til nye inngangsdører i oppgangene med dørautomatikk og montert nye korridordører i hovedtrapp og baktrapp med glassfelt og dørautomatikk i alle 6 blokkene. Dette har gitt beboerne bedre brannsikkerhet og tryggere tilgjengelighet. Noe justerings- og etterarbeid pågår, men styret er godt fornøyd med prosjektet. Kommunen har støttet dørautomatikken med et tilskudd på kr 46.000.

Kameraovervåking

Etter anbudsrunde valgte styret NOKAS AS til å installere kameraovervåking av inngangspartier og bakdører, garasjeanlegg og enkelte andre deler av bygningsmassen. De siste arbeidene ble avsluttet i februar 2013. Systemet fungerer teknisk svært tilfredsstillende. Lagring og sletting av data skjer i tråd med offentlig forskrift, og kun styrets leder og nestleder samt borettslagets daglige leder har tilgang til opptakene.

Styret vil supplere med flere kameraer senere om det viser seg å være behov for det.

Fellesvaskeriene

Styret har i 2012 og 2013 skiftet ut en rekke av de gamle vaske- og tørkemaskinene i fellesvaskeriene. Vi har samtidig valgt å gå over på leasing med servicekontrakt framfor å kjøpe og eie de nye maskinene, noe vi tror vil redusere de stigende vedlikeholds-utgiftene vi har hatt de seinere år.

Det kan selvsagt bli aktuelt etter hvert å skifte ut flere maskiner.

Styret vil også våren 2013 bestille maling av alle fellesvaskeriene.

Brannsikkerhet

Styret har fortsatt fokus på brannsikkerhet i borettslaget. Firma Trygg og Sikker har sent på høsten 2012 byttet ut alle brannslukkingsapparater i fellesarealene og startet kontroll av samtlige leiligheter med henblikk på at brannslukkingsapparater og røykvarslere er i orden. Samtidig har de kontrollert at rømningsveiene på balkongene ikke er blokkert. Tross god varsling om tidspunkt, kom de ikke inn i 80 leiligheter i runde 1. Etter en ny runde i februar 2013 som også var godt varslet, er det fortsatt 34 leiligheter kontrollørene dessverre ikke har fått tilgang til.

Styret skal nå gjennomgå sluttrapporten med henblikk på oppfølging av alle rapporterte mangler i leilighetene.

Firma Hjellesnes Consult er i tillegg engasjert for i løpet av februar 2013 å utarbeide en ny brannsikkerhets-rapport for selve bygningsmassen, inklusive garasjer og fellesarealer, ut fra gjeldende forskrifter og regler. Styret vil følge opp alle mangler som rapporten eventuelt måtte avdekke.

Fjerning av gamle oljetanker

Etter påbud fra miljømyndighetene ble firma Norsk Gjenvinning engasjert høsten 2012 for å grave opp og fjerne to gamle oljetanker som befant seg i området mellom Enerhauggata 5 og 7. Fjerningen gikk greit (og borettslaget slapp bot for gamle synder), og sårene etter gravearbeidene blir utbedret etter vinteren.

Som en «bonus» etter gravingen ble det frigjort plass til ny sykkelparkering utenfor Enerhauggata 7.

I det samme området er det også høsten 2012 foretatt utbedring av dreneringen, noe som også medførte graving og plenskader som skal rettes opp våren 2013.

Avslutning av fellesmåling av strøm

Som følge av at den fellesmåling vi hadde dessverre ikke lenger blir tillatt, ble det utført nødvendige elektriske arbeider for overgang til individuell måling, der hver leilighet får individuell faktura fra Hafslund for levering av strøm (det betyr igjen at den enkelte andelseier nå fritt kan velge strømlleverandør og velge bort Hafslund om de ønsker). Den månedsavgift som alle andelseiere betaler inn som del av felleskostnadene, blir borte fra 1. juli 2013 når nye giroer sendes ut.

B. PLANER FOR 2013 FOR REHABILITERINGER OG STØRRE VEDLIKEHOLD

- Fasadearbeid (betongrehabiliutering) vil etter planen starte i Enerhauggata 1 i løpet av første halvår 2013. Kostnadene er anslått til ca 1,5 millioner kroner.
- Om generalforsamlingen godkjenner det, vil arbeidet med å skifte ut de nåværende heisene starte i 2013/2014 (se eget forslag fra styret til generalforsamlingen).
- Reasfaltering av «brannveien» på nedsiden av Enerhauggata og veien opp på baksiden av kirken vil om økonomisk mulig gjennomføres i 2013.
- Om generalforsamlingen ønsker, vil også arbeidet med et nytt, moderne lås- og nøkkelsystem i borettslaget starte i 2013 (se forslag fra styret til generalforsamlingen).
- Kontroll av alle ventilasjonskanalene i borettslaget er bestilt, og rensing av de kanaler der det behøves vil skje i 2013.
- Styret vurderer mulighet for å etablere ladepunkter for el-biler på vårt område, noe myndighetene oppfordrer om og gir økonomisk tilskudd til.

C. OPPFØLGING AV ØVRIGE GENERALFORSAMLINGSVEDTAK FRA 2012

Befaring i alle leiligheter

Kontrollen av rømningsveiene ble foretatt av firma Trygg og Sikker. Resten av kontrollen (blande batterier, stoppekraner og ventilatorer) er forsinket, men blir gjennomført i tida før eller etter generalforsamlingen i 2013.

Ansettelse av daglig leder

Etter stillingsutlysning ansatte styret fra 15.8. 2012 *Jon Pelle Kjellstrøm* i 50 % stilling som borettslagets første daglige leder. Han jobber i henhold til arbeidsinstruks styret har utarbeidet, mandag ettermiddag/kveld, tirsdag og torsdag. Besøktiden er mandager på kontoret i Smedgata 32 (inngangen vis a vis barnehagen) fra kl 17 til 18. Ringetider kl 11 til 12 tirsdag / torsdag: 22 68 65 62 / 944 88 103. E-post: pellek@ebri.no

Fyringsforskrift

På bakgrunn av debatt og vedtaket på forrige generalforsamling har styret utarbeidet følgende regelverk for Fyring i Enerhaugen Borettslag, presentert i Ener'n sist høst:

«Enerhaugen Borettslag følger samme prinsipp som de fleste borettslag med felles fyring: Ved normal utetemperatur startes fyringsanlegget 15. september og stenges 15. mai hvert år. Etter vedtak på generalforsamling omfatter dette ikke varmen på badetrom, som skal stå på hele året for å unngå eventuelle fuktskader. Oppstartdatoen kan endres noe dersom dag-temperatur og/eller natt-temperatur avviker vesentlig fra normalen for årstida. Det samme gjelder for datoen for stenging av anlegget på forsommeren. Det er styret som fastsetter datoene og som gir vaktmestrene tidspunkt for oppstart og stenging av fyringssystemet. Når fyringen settes på medio september, startes den først i stue og kjøkken, deretter på soverom og til slutt i fellesareal. Når den stenges medio mai skjer det i omvendt rekkefølge. Fyringssystemet, som styres automatisk, tilstreber å gi en temperatur som oppleves som behagelig, det vil si et snitt på 21,6 grader. På natten, mellom kl 22:00 og 06:00, senkes temperaturen med 0,5 - 1 grad. Men leilighetenes ulike beliggenhet i blokka, solforhold og annet vil nødvendigvis kunne gi variasjoner mellom 20 og 24 grader i den enkelte leilighet. I tillegg kommer at ulike beboere selvsagt opplever hva som er behagelig varme i leiligheten ulikt. Om temperaturen kjennes for høy, kan beboer være nødt til å lufte. Omvendt må beboere benytte en ekstra varmeovn om man vil ha det varmere enn hva systemet gir. Det nye fyringsopplegget har gitt viktig økonomisk besparelse for borettslaget, og dermed bidratt til å holde felleskostnadene på et forsvarlig nivå. Antallet klager til styret har vært få, selv om vi vet at enkelte synes det blir for kaldt eller for varmt hos seg av og til. Husk ellers på høsten å lufte radiatorene. Om en beboer ikke har eller ikke får tak på egen luftenøkkel, kan nøkkel lånes av vaktmester. Til vaktmester skal beboerne også melde fra om en radiator ikke fungerer.»

Bilkollektivet

Bilkollektivet har til nå fått tildelt og tatt i bruk 3 parkeringsplasser i borettslaget. Når det blir ledig plass, vil de også få tilbud om en 4. plass.

Endring av husordensreglene

Etter vedtaket på generalforsamlingen i 2012 sto det om støyende virksomhet i husordensreglene:

Regler om ro i leiligheten

.....Boring, banking og musikkøvelser skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 og kl.08.00 på hverdager, samt på lørdager mellom kl. 16.00 og 10.00 og på helligdager. Støyende arbeider som innebærer vedvarende boring/banking/pigging med husets mur- og betongkonstruksjoner må begrenses til tidsrommet 0800-1600, på lørdager i tidsrommet 1000-1600.....

For å unngå misforståelser har styret endret teksten til:

.....Boring, banking og musikkøvelser kan kun skje mellom kl. 08.00 og kl.20.00 på hverdager, samt på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00. På søn- og helligdager er slik aktivitet ikke tillatt. Støyende arbeider som innebærer vedvarende boring/banking/pigging i husets mur- og betongkonstruksjoner må begrenses til tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på hverdager, på lørdager til tidsrommet fra kl. 10.00 til kl. 16.00.....

Da dette kun er språklig klargjøring, ingen realitetsendring, anses dette ikke å trenge vedtak på generalforsamlingen.

D. ANNET STYREARBEID

Borettslagsavisa Ener'n

Styret har i 2012 utgitt fire utgaver av borettslagsavisen Ener'n. Disse deles om til alle leiligheter og ligger også tilgjengelig for nedlastning fra våre hjemmesider; www.ebri.no .

Informasjon i borettslaget

Styret informerer ellers om hva som skjer og gjelder i borettslaget på hjemmesiden www.ebri.no og ved oppslag i oppgangene.

Facebook-siden Enerhaugen Borettslag fungerer også som nyttig kommunikasjonskanal mellom beboerne – og til styret.

Styret vil i løpet av 2013 lage en trykket utgave av beboerguiden A-Å i hjemmesiden.

Å bo i lag og trives sammen

- I juni 2012 ble det arrangert en beboerfest på plenen mellom Enerhauggata 5 og 7. Den var så vellykket at styret plikter å følge opp også i 2013.
- Kildesortering er i 2012 også innført hos oss. Husk: Poser fra de øverste etasjer i høyblokkene får stor fart og må derfor knyttes godt igjen for ikke å gå i filler nede, og tungt/vått matavfall kan gjerne pakkes inn i doble grønne poser.
- Tagging er et tiltagende problem også hos oss. Styret har inngått avtale med firmaet PBT om å bistå oss med fjerning for å unngå forslumming.
- Lekeplassene er HMS-kontrollert i 2012 slik at barna kan leke trygt.
- Vi minner om at røyking ikke skal skje inne i ganger og trappeoppgang, vent til du kommer helt ut, av hensyn til naboer som plages mer enn du aner.
- Vaktmestrene kommer til å bestille egne bur for kast av småelektrisk avfall på tre av containerdagene i 2013.
- Vi er høye og populære, og mange ønsker å filme på/fra høyblokkene våre. Styret har nå gjort et prinsippvedtak om heretter å si **nei** av hensyn til sikkerhet og fare for skader på takbelegg etc.
Da takene ikke er rømningsvei ved brann og ingen beboere lenger benytter tørkeburene på takene på høyblokkene, vil heretter heller ikke beboere få anledning til å låse seg opp dit. HMS-krav til styret gjør dette nødvendig i dag.
- I noen av garasjene er det i dag lagret masse ting og tang som ikke skal oppbevares der. Dette bryter med brannforskriftene, så styret må aksjonere om folk ikke selv rydder opp.

Hurra for deg som fyller ditt år!

Og i 2014 er det selveste Enerhaugen Borettslag som fyller 50. Det skal selvsagt feires. En forberedende Jubileumskomite er nedsatt, og denne vil senere i 2013 avsløre hva vi har i vente av hyggelige markeringer i jubileumsåret.

Utleielokaler

Butikk-lokalene i Enerhauggata 1 er fra sommeren 2012 leid ut til firmaet Matleveranse AS, som driver vanlig dagligvarehandel i tillegg til leveranser. De står også for salg og opplading av kortene til fellesvaskeriene for beboerne.

Avtalen med treningsstudioet i Smedgata 32 (inngang fra Søriligata) er forlenget for nye 5 år. Stadig flere beboere benytter deres tilbud.

TV og Internett

Selv om en del beboere er misfornøyd med endringene i TV-kanaltilbudet fra Canal Digital, mener styret vi har en så gunstig avtale økonomisk at vi ikke går for å bytte leverandør. Bredbånd fra OpenNet og Bahnhof fungerer svært tilfredsstillende. Likevel er styret i forhandlinger om å få redusert kostnadene, da disse ble høyere enn budsjettet / forventet. Om leverandørene ikke er villige til noe prisreduksjon i 2013, vil styret derfor si opp avtalene fra 2014.

Telenor har søkt styret om å få sette opp nye mobilmaster på Smedgata 34. Dette har styret avslått.

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. Vaktmester-kontoret har adresse Enerhauggata 7, Fyrhuset og er åpent mandag til fredag mellom kl. 11.30 og kl. 12.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 22 79 76 eller 92 64 72 68 (kun SMS). E-postadresse vaktmester@ebrl.no. Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2012.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med NOKAS AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, ta kontakt på telefon 02580 eller 907 84 680.

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, telefon 90 98 79 80.

Forsikring

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.

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.

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

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en 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 innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/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.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Telefoni / bredbånd

Borettslaget har avtale med OpenNet og Bahnhof om levering av bredbånd til beboerne (se www.opennet.no) samt særlige tilbud på telefoni (fasttelefon og mobil). For nærmere informasjon: www.bahnhof.no eller 85 22 50 00).

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012	Nye dører i inngangspartier og nye korridordører med dørautomatikk	Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Skifte av stoppekraner	
2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006	Brannslukker og røykvarsler	Brannslukker og røykvarsler i alle leiligheter og fellesarealer
2006	Heisdører i Smedgata 34	
2006	Nytt tak i Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	
2003 - 2004	El-arbeid av fellesanl og leiligheter	
2003 - 2004	Asbestsanering	
2003	Innvendige taknedløp	
2003	Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7	
2002	Rens av luft/avtrekkskanaler S34 E3,5,7	
2001	Rensing av luft/avtrekkskanaler i E 1	
2001 - 2002	Balkongrehabilitering	
2000	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34
2000	Rensing av alle sluk og kjøkkenavløp	
2000	Rensing av luft/avtrekkskanaler i Smedgata	
1999	Utskifting av dørtelefoner	
1999	Betongrehabilitering	Betongrehabilitering av garasjeanlegg 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	