

## **Til andelseierne i Enerhaugen Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Enerhaugen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, 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 24. mars 2015 kl. 18.00 i St Halvard Kirke.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen
- E) Forretningsorden

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskifting ytterdør til leilighet, vedtektsendring
  - B) Endring av husordensreglene
  - C) Montering av solcellepanel
  - D) Utskifting av balkongdører og vinduer
  - E) Retningslinjer for utbedring av leilighetsgulv
  - F) Uteområdene
  - G) Forretningsorden
  - H) Styrehonorar
- 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 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo 12.02.2015  
Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/ Patrick Storm-Jansen /s/ Rune Berge /s/  
Eirik Jagmann /s/ Geir Erik Moen /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 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
Nestleder	Patrick Storm-Jansen	Smedgata 34
Styremedlem	Rune Berge	Enerhauggata 7
Styremedlem	Eirik Jagmann	Enerhauggata 3
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3

1. varamedlem	Tonje Reinsvollsveen	Enerhauggata 3
2. varamedlem	Pia Moan Hasselknippe	Enerhauggata 5

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Geir Erik Moen		Enerhauggata 3

Varadelegert		
Patrick Storm-Jansen		Smedgata 34

#### Valgkomiteen

Martha Haukaas		Enerhauggata 3
Randi Juliane Krogstad		Enerhauggata 3
Christin Stulen		Enerhauggata 5

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Enerhaugen Borettslag

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

Enerhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Enerhauggata 1, 3, 5 og 7, 0651 Oslo  
Smedgata 32 og 34, 0651 Oslo

Gårds- og bruksnummer:  
230        305 & 311

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986, er på 27 700 m<sup>2</sup>.

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.

Enerhaugen Borettslag har per dags dato 4 ansatte, som til sammen dekker 3,3 årsverk. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2014 .

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling 27. mars 2014 har styret avholdt 17 styremøter. Styrets medlemmer har i tillegg deltatt på byggemøter, befaringer og møter med leverandører/ tilbydere og beboere.

## **A. REHABILITERINGER OG VEDLIKEHOLD**

### **Fasade- og balkongrehabilitering i Enerhauggata 1**

Arbeidene ble avsluttet i januar 2014. Til 1-årsbefaring i februar 2015 var det kun to andelseiere som hadde gitt merknader i det utsendte spørreskjemaet. Disse blir fulgt opp.

### **Nye heiser i høyblokkene**

Seks av de i alt åtte nye heisene er i drift pr 12. februar 2015. Grunnet forsinkete deleleveranser fra fabrikk til KONE har de siste overtakelsene skjedd om lag 1 måned etter opprinnelig fremdriftsplan.

I skrivende stund gjenstår ny heis nummer to i Enerhauggata 7 og i Smedgata 34. Etter planen skal disse være klare i løpet av mars måned.

Det har vært enkelte tekniske innkjøringsproblemer med de nye heisene i første driftsperiode, men disse blir rettet fortløpende. Før slutfaktura betales vil styret kontrollere at alle påviste mindre mangler er rettet opp.

Maling av innrammingen på heisene og veggene rundt heisdørene vil skje fortløpende framover, med start i Enerhauggata 3. Det vil også komme ny kunstnerisk utsmykning i heisene, og en del steder må lysarmaturene i tak foran heisedørene skiftes ut da dagens belysning ikke tilfredsstillende kravene i dag.

### **Nytt lås- og nøkkelsystem**

Grunnet det store antallet fellesdører i borettslaget har det tatt lenger tid enn planlagt å avslutte alle installasjonsarbeider, men vaktmestrene er snart klare med de siste dørene.

Det nye låssystemet fungerer etter forutsetningene, og det gir oss alle en økt sikkerhet ved at nøkler på avveier kan «nulles ut». Enkelte beboere har gitt beskjed om at de strever med å få nøklene til å virke, og vi minner derfor igjen om at man ikke må føre nøkkelen for raskt inn i låsen. Dessuten: I dører som ikke har automatisk åpning, bør man benytte håndtaket til å dra opp døra med – ikke nøkkelen - da dette kan skade både finmekanikken i låsen og nøkkelen.

### **Uteområdene**

Styret engasjerte LARK landskapsarkitekter for å få utarbeidet en samlet plan for stell, vedlikehold og oppgradering av våre viktige uteområder. De utarbeidet en fase 1-rapport, som ble lagt til grunn for en beboerundersøkelse der 140 beboere sendte inn sine ønsker, forslag og prioriteringer.

LARK jobber nå videre med en fase 2-plan basert på beboerundersøkelsen og på innspill fra styret. Dette skal deretter inn i en gjennomføringsplan når vi har oversikt over kostnadene. Tiltakene vil i utgangspunktet bli gjennomført innenfor det ordinære årlige vedlikeholdsbudsjettet, samtidig som det eventuelt kan søkes økonomisk støtte utenfra til noen tiltak som for eksempel gjelder universell utforming.

Ut fra styrets prioriteringer – og beboerønskene – vil vi prøve å realisere et delprosjekt med parsellhager i 2015, og dette kommer vi med nærmere informasjon om når det er klart. Et prøveprosjekt med bikuber kan også bli realitet i inneværende år, uten kostnader for borettslaget forutsatt at birøkterlaget får de bevilgninger de forventer.

### **Nye dører**

Generalforsamlingen skal drøfte spørsmålet om nye ytterdører til leilighetene, se punktet Innkomne forslag. Det er den senere tiden også kommet krav fra beboere om utskifting av balkongdører som er av den opprinnelige typen og som ikke lenger gir god nok tetting. Styret har ikke rukket å kartlegge situasjonen detaljert, herunder hvor mange balkongdører som allerede er byttet/bekostet av andelseier. Dette må det nye styret se nærmere på før et eventuelt vedtaksforslag fremmes for neste års generalforsamling

### **Fellesvaskeriene**

Alle fellesvaskeriene får nå nye gardiner og nye informasjonsplakater om bruk av maskinene.

## **B. ENERHAUGEN BORETTSLAG FEIRET 50 ÅR I 2014 !**

Det ble i løpet av jubileums-året gjennomført en rekke hyggelige og vellykkete arrangementer;

- Byvandring på Enerhaugen 14. mai med Leif Pareli som kyndig lokalhistorisk guide.
- 12. juni var det sommerfest på plenen mellom Enerhauggata 5 og 7 og deretter fest på Kafé Lyst med presentasjon av den flotte Jubileums-boka «På topp i Oslo» (som alle leilighetene har fått hvert sitt eksemplar av) og underholdning av Oslo Radio Orkester.  
Boka toppet salgsstatistikken hos Ark i Grønland Basar før jul, og kan fortsatt kjøpes der.
- Besøk på Gamle Enerhaugen på Folkemuseet ble gjennomført 7. september, også her med Leif Pareli som guide.

- Den store Jubileumsfesten gikk av stabelen 7. oktober med over 100 påmeldte Enerhaugen-beboere i St Hallvard kirke og flott underholdning ved Oslo Radio Orkester og bidrag fra flere lokale krefter.

Stor ros og heder til både Jubileums-komiteen, bok-redaksjonen og andre beboere som bidro aktivt til at borettslaget fikk en verdig og inkluderende feiring av sine første 50 år!

## C. INFORMASJON TIL BEBOERNE

### Borettslagsavisa Ener'n

Styret har også i 2014 utgitt fire utgaver av borettslagsavisen Ener'n. Den deles om til alle leiligheter. I hvert nummer gir styret viktig informasjon om viktige ting som har skjedd eller planlegges.

Hjemmesiden [www.ebri.no](http://www.ebri.no) ble i 2014 oppdatert til en mer brukervennlig versjon.

Styret opprettet også et nytt system for **SMS-varsling** til beboere av viktige hendelser i 2014. 373 beboere er til nå registrert i systemet.

**Facebook-siden** Enerhaugen Borettslag fungerer fortsatt som en viktig kommunikasjonskanal mellom beboerne – og til styret.

Styret benytter også **rundskriv og oppslag** i oppgangene til ulike typer informasjon.

## D. ANDRE STYRESAKER

- Renovasjonsetaten har gjennomført en egen informasjonskampanje i borettslaget på bakgrunn av at alt for få beboere benytter kildesortering.
- Kanalrens AS avslutter nå ventilasjons-kontrollene i leilighetene som startet i 2013 ved Norsk Muggsoppsanering.
- Bilkollektivet, som etter generalforsamlings-vedtak leier garasjeplasser hos oss, har etter krav fra styret investert i et nytt og sikkert nøkkelsystem, etter at deres gamle nøkkelsafe ble brutt opp av uvedkommende ved to anledninger.
- I desember og januar hadde vi dessverre i flere omganger problem med fyingen i borettslaget, slik at en del leiligheter tidvis var alt for kalde. Styret lagde da et system for sms-varsling for å kartlegge problemene raskere og bedre. Det er bestilt en del nytt maskinelt utstyr som vi håper skal hindre gjentakelser.
- Det har vært noe klager på Renholdspartner, som vasker i borettslaget. Firmaet har fått beskjed om at de må bedre innsatsen på enkelte områder. Styret vil i løpet av våren vurdere utviklingen og om nødvendig bytte renholdsfirma.
- Det har dessverre vært innbrudd i noen av kjellerbodene. Vi oppfordrer derfor beboerne til ikke å benytte bodene til lagring av verdisaker.
- På sommerfesten i år, som vil bli avholdt 11. juni, prøver styret å få til en brannvernøvelse / demonstrasjon hvor beboerne kan prøve å slukke brann selv.

## **E. BORETTSLAGETS ØKONOMI**

Årsresultatet i 2014 ble heldigvis bedre enn budsjettet. Hovedårsaken er lavere fyringskostnader enn vanlig og mindre vedlikeholdskostnader enn budsjettet. De disponible midlene er derfor også redusert mindre enn budsjettet, og utgjør ved årsskiftet reelt sett noe over 4 millioner (en reduksjon på ca kr 770.000 i 2014).

I tråd med styrets varslede opptrappingsplan ble de rene felleskostnadene økt med 2,5% og garasje- og parkeringsleiene med 5% fra 1.1.2015. De øvrige betalings-kategoriene er ikke økt (brensel/fyring, internett, kabel-TV). Canal Digital (kabel-TV) øker prisen pr husstand pr måned med kr 5 fra 1. april 2015, men vi vil foreløpig ikke justere betalingen fra beboerne.

Budsjettet for 2015 er satt opp med en antatt reduksjon av de disponible midlene med om lag kr 500.000. I så fall vil de disponible midlene ved utgangen av 2015 være nede på ca 3,6 millioner. Der bør de etter styrets oppfatning ideelt sett omtrent ligge i åra som kommer.

Derfor må inntektene framover balansere utgiftene, og nye større rehabiliteringer må lånefinansieres. Sann er det også i andre borettslag. Derfor må styret heve felleskostnadene også i fortsettelsen, helst bare i takt med pris- og lønnsutviklingen om det holder.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 17 964 411.

Dette er kr 62 411 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter, se note 3.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 22 820 042.

Dette er kr 1 954 958 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til Drift og vedlikehold og til Energi/fyring enn budsjettet.

#### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 702 987 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.



### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 1 078 871. Hensyntatt at vi i 2014 har tatt ut ca. 3 millioner mindre enn budsjettert av heislånet, se note 19, og i stedet tæret på disponible midler, er det reelle bildet at våre disponible midler pr 1.1.2015 er noe over 4 millioner kroner.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2,7 millioner til større vedlikehold som omfatter avslutning av det store heisprosjektet.

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

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir 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 det budsjetterte for i 2014.

### **Forsikring**

Byggekostnadsindeksen har økt med 6,6 %, og legges til grunn sammen med forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag.

### **Lån**

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 3,35% pr. 31.12.14. Gjenværende løpetid er 11 år.

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 3,35% pr. 31.12.14. Gjenværende løpetid på lån gitt til beboerne i forbindelse med bytte av dør/vindu i leilighetene er 3 år.

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 3,35% pr. 31.12.14. Gjenværende løpetid er 20 år. Lånet er tatt opp til heisutskifting.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 2,682% (nominell). Fastrenteperioden løper fra 01.09.2014 til 01.09.2019. Gjenværende løpetid er 12 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)**

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er redusert med 7,5%, men fra 1.1.2015 har myndighetene vedtatt at det i tillegg skal betales 25% mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Av lånet på inntil 9 millioner som er tatt opp i forbindelse med heisutskifting, er det kun tatt ut 4 millioner i 2014. Resten av låneramma vil bli tatt ut med inntil 5 millioner i 2015.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader sammen med låneopptaket, øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 12.02.2015  
Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/ Patrick Storm-Jansen /s/ Rune Berge /s/  
Eirik Jagmann /s/ Geir Erik Moen /s/



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag, som viser et underskudd på kr 5 702 987. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Enerhaugen Borettslag per 31. desember 2014, 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. februar 2015

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-  
skikk 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.

### DISPONIBLE MIDLER

	Not e	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 846 390</b>	<b>6 208 459</b>	<b>4 846 390</b>	<b>1 078 871</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 702 987	478 876	-7 906 000	-230 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 864	16 692	10 000	10 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	300 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	3 999 654	0	8 400 000	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 008 926	-2 157 639	-1 916 000	-2 247 000
Utlån langsiktig fordring		-66 125	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 767 520</b>	<b>-1 362 069</b>	<b>-1 412 000</b>	<b>2 533 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 078 871</b>	<b>4 846 390</b>	<b>3 434 390</b>	<b>3 611 871</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 204 711	6 177 266		
Kortsiktig gjeld		-4 125 840	-1 330 876		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 078 871</b>	<b>4 846 390</b>		

**54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 633 946	17 348 923	17 672 000	18 016 000
Vaskeri		192 833	179 141	180 000	190 000
Salg anleggsmidler		0	250 000	0	0
Andre inntekter	3	137 632	202 166	150 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 964 411</b>	<b>17 980 230</b>	<b>18 002 000</b>	<b>18 306 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 880 263	-1 574 365	-1 630 000	-2 005 000
Styrehonorar	5	-400 000	-340 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	15	-10 864	-16 692	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-13 781	-13 531	-12 000	-14 000
Andre honorarer		-35 000	-30 000	-35 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-308 728	-298 288	-304 000	-357 000
Konsulenthonorar	7	-251 300	-335 186	-300 000	-250 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-11 274 691	-4 657 976	-12 400 000	-4 300 000
Forsikringer		-792 796	-749 946	-795 000	-1 042 000
Kommunale avgifter	9	-1 746 875	-1 661 924	-1 747 000	-2 070 000
Energi/fyring	10	-3 047 152	-3 861 550	-3 900 000	-3 900 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 629 276	-1 736 331	-1 723 000	-1 700 000
Andre driftskostnader	11	-1 335 315	-1 331 093	-1 485 000	-1 300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 820 042</b>	<b>-16 700 881</b>	<b>-24 775 000</b>	<b>-17 417 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 855 632</b>	<b>1 279 349</b>	<b>-6 773 000</b>	<b>889 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	175 997	300 846	150 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 023 352	-1 101 319	-1 283 000	-1 169 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-847 355</b>	<b>-800 473</b>	<b>-1 133 000</b>	<b>-1 119 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 702 987</b>	<b>478 876</b>	<b>-7 906 000</b>	<b>-230 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			478 876		
Fra opptjent egenkapital		541 531			
Udekket tap		5 161 456			

<b>BALANSE</b>			
	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	15	30 176	41 041
Langsiktige fordringer	16	66 125	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 158 176</b>	<b>29 102 916</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Regulering av felleskostnader		0	100
Kundefordringer		20 542	84 408
Kortsiktige fordringer	17	2 344 594	149 589
Driftskonto i OBOS-banken		1 808 346	1 268 120
Sparekonto i OBOS-banken		1 031 229	4 675 049
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 204 711</b>	<b>6 177 266</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 362 887</b>	<b>35 280 182</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Opptjent egenkapital		0	541 531
Udekket tap	18	-5 161 456	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 114 456</b>	<b>588 531</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	30 339 803	28 349 075
Borettsinnskudd	20	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	21	47 700	47 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>35 351 503</b>	<b>33 360 775</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 319 024	570 166
Skyldig til offentlige myndigheter	22	145 746	84 789
Påløpte renter		146 717	208 530
Påløpte avdrag		332 453	320 920
Annen kortsiktig gjeld	23	181 901	146 471
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 125 840</b>	<b>1 330 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 362 887</b>	<b>35 280 182</b>

Pantstillelse	24	57 977 800	48 977 800
Garantiansvar		0	0

OSLO, 12.02.2015,  
STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

Eivind Løvdal /s/ Patrick Storm-Jansen /s/ Rune Berge /s/  
Eirik Jagmann /s/ Geir Erik Moen /s/



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	10 175 520
Parkeringsleie	158 976
Garasjeleie	866 606
Brensel	4 471 812
Lokaler	407 436
Bredbånd	566 400
Leie tidl.år	-100
Vinduslån beboere	178 452
Kabel-TV	860 928
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 686 030</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-23 828
Garasjeleie	-23 156
Lokaler	-5 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 633 946</b>

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

Antenner Telenor	29 160
Avstemt	75
Salg jubileumsbok	13 295
Direktoratet for nødkommunikasjon	40 415
Egenbetaling jubileumsfest	17 637
Salg av nøkler	37 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>137 632</b>

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

Ordinær lønn, ansatte	-1 277 697
Overtid	-104 544
Påløpte feriepenge	-181 901
Fri bolig	-84 168
Naturalytelser speilkonto	84 168
Arbeidsgiveravgift	-297 067
Pensjonskostnader	-23 939
AFP-pensjon	-21 171
Yrkesskadeforsikring	-4 314
Refusjon sykepenge	50 320
Arbeidsklær	-19 949
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 880 263</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,3 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 2013/2014, og er på kr	400 000
Styret har i 2014 brukt til sammen kr 2 719 på kaffe og møtemat for styret og ansatte gjennom året. Jf note 11	

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	13 781
---	--------

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

Juridisk bistand	-36 625
OBOS	-18 600
OBOS Prosjekt AS	-1 534
Landskapsarkitekt	-68 353
Jubileumsbok	-89 813
Låssregistrering	-30 000
Møteledelse	-6 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-251 300</b>

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

Konsulentonorar heis	-20 039
Bygningsgebyr heis	-71 040
Låssystem	-1 282 879
Heis	-8 233 494
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 607 452</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-343 852
Drift/vedlikehold VVS	-275 948
Drift/vedlikehold elektro	-115 354
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-218 544
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-169 811
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 628
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-321 629
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 845
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 855
Kostnader leiligheter, lokaler	-13 713
Egenandel forsikring	-48 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-11 274 691</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 102 935
Renovasjonsavgift	-643 940
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 746 875</b>

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

Elektrisk energi	-427 566
Fjernvarme	-2 619 586
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 047 152</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-143 007
Verktøy og redskaper	-4 389
Telefon-/kontormaskiner	-19 950
Driftsmateriell	-12 599
Lyspærer og sikringer	-9 163
Vakthold	-251 458
Renhold ved firmaer	-513 330
Andre fremmede tjenester	-12 889
Kontor- og datarekvisita	-50 352
Kopieringsmaterieill	-507
Trykksaker	-95 979
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 719
Andre kontorkostnader	-26 594
Telefon, annet	-18 417
Porto	-29 648
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 161
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-37 481
Bilgodtgjørelse	-776
Bank- og kortgebyr	-959
Velferdskostnader inkl jubileum	-97 939
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 335 315</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 180
Utbytte Gjensidige	115 530
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>175 997</b>

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

Renter Eika 1	-374 467
Renter Eika 2	-23 262
Renter Eika 3	-69 646
Renter Husbanken	-553 583
Termingebyr Eika	-1 650
Termingebyr Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld	-6
Andre rentekostnader	-678
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 023 352</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 & 311

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Feiemaskin nr.2

Tilgang 2012	46 936	
Avskrevet tidligere	-10 059	
Avskrevet i år	-6 706	
		30 171

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2007	69 900	
Avskrevet tidligere	-65 741	
Avskrevet i år	-4 158	
		1

Gressklipper

Tilgang 1994	34 820	
Tilgang 2003	56 698	
Avskrevet tidligere	-91 517	
		1

Kopimaskin

Tilgang 1998	10 947	
Tilgang 2001	19 530	
Avskrevet tidligere	-30 476	
		1

Sandspreder 1

Tilgang 2003	20 956	
Avskrevet tidligere	-20 955	
		1

Traktor

Tilgang 2003	435 318	
Avskrevet tidligere	-435 317	
		1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>30 176</b>
--------------------------------	--	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-10 864</b>
--------------------------------	--	----------------

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Skadesak, beboere	66 125
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>66 125</b>

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		6 819
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		2 462
Skattetrekk overført OBOS		77 992
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)		
Canal Digital	982 596	
Bahnhof	158 425	
OBOS Skadeforsikring	1 042 164	
Nokas	57 620	
OpenNet	57 737	
DNK	-41 222	2 257 321
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>2 344 594</b>

Posten «Andre forskuddsbetalte kostnader» inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

**NOTE: 18****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 selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2009	-14 044 538	
Nedbetalt tidligere	3 416 233	
Nedbetalt i år	808 115	
		-9 820 190

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2011	-1 042 826	
Nedbetalt tidligere	339 934	
Nedbetalt i år	146 438	
		-556 454

Eika (Låneopptak på 9 mill, tatt ut kun 4 mill)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,35%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014

-4 000 000

Nedbetalt i år

70 787

-3 929 213

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,682%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002

-22 340 000

Nedbetalt tidligere

5 322 468

Nedbetalt i år

983 586

-16 033 946

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-30 339 803**

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-4 964 000

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-4 964 000**

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjer og lokaler

-47 700

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-47 700**

**NOTE: 22**

**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk

-77 992

Skyldig arbeidsgiveravgift

-67 754

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

**-145 746**

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-181 901

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-181 901**

**NOTE: 24**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

4 964 000

Pantelån

30 339 803

Påløpte avdrag

332 453

**TOTALT**

**35 636 256**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 438 000
Tomt	1 623 875
<b>TOTALT</b>	<b>29 061 875</b>

---



#### 4. INNKOMNE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

##### **Forslag 1: FRA STYRET OM UTSKIFTING AV YTTERDØRER TIL LEILIGHETENE**

Generalforsamlingen i 2014 vedtok enstemmig, etter forslag fra styret:  
***Generalforsamlingen ber styret innhente anbud på utskifting av ytterdører til leilighetene for behandling på generalforsamling i 2015.***

Bakgrunnen var at det var gjennomført en kartlegging som viste at ca 215 ytterdører enten var de opprinnelige fra 60-tallet eller hadde glassfelt som ikke er godkjente i dag. Disse tilfredsstill ikke dagens brannsikkerhetskrav. I Brannteknisk tilstandsrapport fra Hjellnes Consult utarbeidet våren 2013, ble det fastslått at utskifting av disse bør være en prioritert brannsikkerhetsmessig oppgave for borettslaget.

Utskifting av ytterdører var tidligere andelseiers ansvar å bekoste. Etter at det kom ny Lov om borettslag i 2005, fikk borettslaget nye vedtekter i 2006 hvor utskifting av ytterdører ble gjort til borettslagets ansvar.

For å få byttet de mest brannfarlige dørene har styret derfor, slik vi ser det, to reelle muligheter:

1: Borettslaget følger dagens vedtekter, og tar kostnaden for utskifting av dørene. En gjennomgang vi har bestilt fra OBOS' juridiske avdeling konkluderer med at det kan være rimelig å kompensere andelseiere som frivillig har skiftet ytterdør tidligere, selv om de ikke har automatisk rettslig krav på slik kompensasjon. Styret har mottatt tilbud på de 215 dørene på 3.275.000, og med anslåtte kostnader på minst 1 mill. til kompensasjoner vil denne løsningen i alt koste borettslaget minst 4.275.000 totalt. Dette må alle 470 andelseiere betale.

2: Borettslaget endrer vedtektene og tilbakefører ansvaret for ytterdørene til hver enkelt andelseier, og alle 215 andelseiere med originale dører pålegges å bytte disse. I så fall vil de aktuelle andelseierne få valget mellom å betale sin nye ytterdør kontant eller å nedbetale over «husleia» månedlig i 2 år (med rentetillegg lik den renta borettslaget må betale). Andelseiere som har skiftet dør tidligere, men ønsker seg en enda bedre og nyere ytterdør, vil også kunne benytte seg av det endelige pristilbudet etter en anbudsrunde.

Ettersom svært mange andelseiere har fulgt vedtektene som gjaldt frem til 2006 og betalt for ny ytterdør selv, anser styret alternativ to som det mest fornuftige for borettslaget som helhet; det vil være mer gjennomførbart enn å forsøke å utforme en rettferdig (og kostbar) kompensasjonsordning, og det vil ikke påføre andelseiere med nyere dører unødige kostnader.

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

Alle andelseiere med originale ytterdører pålegges å skifte disse i henhold til punkt 2. Vedtektenes paragraf 5 Vedlikehold endres slik at utskifting av ytterdører til leilighetene er andelseiers ansvar:

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

#### **Nåværende tekst:**

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

#### **Forslag til ny tekst:**

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som ytterdør til leilighet, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

#### **Nåværende tekst:**

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

#### **Forslag til ny tekst:**

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

### **Forslag 2: Fra styret om endring av Husordensreglene.**

I punktet *Regler om ro i leiligheten* står det i dag:

«Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Boring, banking og musikkøvelser skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 og kl.08.00 på hverdager....»

Av hensyn til det økende antallet småbarnsfamilier i borettslaget foreslås at bestemmelsen endres til:

«Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Boring, banking og musikkøvelser skal ikke forekomme mellom *kl. 19.00 og kl.08.00* på hverdager....»

### Forslag 3: Fra styret, om montering av solceller på taket

I juni 2014 satte styret ned en arbeidsgruppe som skulle se på muligheten for å dekke inn deler av borettslagets strømforbruk ved å montere solceller på takene i borettslaget. Arbeidsgruppen har siden den gang jobbet målrettet for å innhente kunnskap, etablere kontakt med mulige samarbeidspartnere og kartlegge investeringskostnader og inntjeningspotensial. Gruppens funn og konklusjoner så langt er følgende:

- I en del andre land er det svært vanlig - og lønnsomt - at boliger produserer egen strøm ved bruk av solceller. Det er heller ikke uvanlig å selge overskuddsstrøm tilbake til strømmettet. Fenomenet er sterkest i land med offentlige støtteordninger og incentiver.
- Et solcellepanel har en levetid på minimum 25 år, og vil på sikt bidra til besparelser på strømutgifter for borettslaget. Spesielt vil dette være tilfelle hvis strømprisene øker i fremtiden, noe som er svært sannsynlig etter hvert som det norske kraftmarkedet blir mer integrert med det europeiske. I borettslaget har vi så stort strømforbruk i fellesarealene at egenprodusert strøm fra solceller vil gå til dette forbruket, og ikke til de enkelte leilighetene. Ikke minst vil solceller gi en positiv klimaeffekt, da den nordiske energimiksen vi har i norske strømmett består ikke bare av vannkraft, men også kull- og gasskraft fra Europa.
- I Norge finnes det per i dag ingen sterke statlige støtteordninger for slik utbygging, og markedet er derfor lite og dyrt. Oslo kommune er imidlertid svært interessert i å hjelpe i gang et slikt marked ved hjelp av økonomisk støtte, og inviterer nå borettslag til å søke om å bli del av et pilotprosjekt med gunstige tilskudd.
- Arbeidsgruppa har, i tillegg til Oslo kommune, vært i kontakt med miljøstiftelsen Zero, OBOS og flere potensielle leverandører av solceller. Dialogen resulterte blant annet i et avisoppslag i Dagens Næringsliv 26. november i fjor der byråd for miljø og samferdsel, Guri Melby, stod på taket i borettslaget og inviterte til spleiselag for installering av solceller.

<http://www.dn.no/nyheter/energi/2014/11/26/2102/Solenergi/spleiser-p-regningen-for-boligeiere-som-vil-installere-solceller-p-taket>

- Vi opplever sterk interesse fra flere hold for å realisere et pilotprosjekt i vårt borettslag, og det er grunn til å forvente at vi kan tiltrekke oss økonomisk støtte, fagkompetanse og mye positiv profilering. Og med den oppmerksomheten vi allerede har fått, står vi langt foran i køen. Det blir antagelig likevel viktig å smi mens jernet er varmt. Det er nå saken har politisk momentum, og dersom vi setter prosjektet på vent vil antagelig andre borettslag benytte sjansen.
- Det er fortsatt mange usikkerhetsmomenter i saken. Det er ikke klarlagt nøyaktig hva et anlegg vil koste, og heller ikke hvor mye støtte Oslo kommune er villig til å gi (det siste avgjøres i etterkant av kommunens søknadsfrist i mars 2015). Dermed er det for tidlig å konkludere med hvor store investeringskostnader dette vil innebære for borettslaget og om det vil være aktuelt å gjennomføre utbygging. Styret anbefaler likevel at borettslaget går videre i prosessen og, under visse forutsetninger, tar sikte på realisering av et pilotanlegg på fortrinnsvis ett av takene i borettslaget. Styret og arbeidsgruppen vil i den videre prosessen arbeide for å få så høy støtte som mulig, slik at investeringen borettslaget selv må betale vil bli minimal.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å gjøre en investering i et solcelleanlegg med en kostnadsramme på maks 600.000 under forutsetning av at investeringen kan forventes å lønne seg økonomisk på sikt og ikke medfører økt husleie for beboerne.

**Forslag 4:****Fra Heidi Holopainen, leilighet 5005, om utskifting av dører og vinduer.**

Jeg ønsker å ta opp temaet omkring utskifting av balkongdører og vinduer. Hittil har disse utskiftingene skjedd i regi av borettslaget og man har da også hatt mulighet for å kunne sette inn skyvedør i stue med utgang til balkong mot en ekstra avgift som dekkes av den enkelte. Det virker som en fornuftig ordning at utskifting av vinduer og dører fortsatt er noe som borettslaget betaler med tanke på at dette er bygningsdeler som tilhører fasadene. Det vil virke ulogisk å endre på en slik ordning nå, og vinduer som er fra opprinnelsesår (50 år gamle nå) bør i alle fall prioriteres dekket av borettslaget. Av bygningsfysiske hensyn vil jeg tro det er i borettslagets interesse å sikre at slike bygningsdeler blir vedlikeholdt slik at man ikke får uønskede konsekvenser av evt. lekkasjer eller dårlig isolering.

Dersom det er opp til den enkelte andelseier å skifte ut gamle vinduer og dører vil det føre til manglende kontroll på utvendige fasader i tillegg til at borettslaget ikke kan pålegge den enkelte andelseier kostnader rundt utskifting dersom det måtte være helt nødvendig. Med de forskriftene vi har for bygg i dag virker det naturlig at et borettslag som Enerhaugen med tanker om solcelleutbygging osv., også prioriterer et så elementært vedlikehold.

**Styrets innstilling til forslaget:**

**Spørsmålet om utskifting av verandadører er omtalt i årsmeldingen under Styrets arbeid.**

**Forslag til vedtak:**

**Det foreslår at spørsmålet om fremtidig vindusutskifting i borettslaget oversendes styret for nærmere utredning.**

**Forslag 5:****Fra Heidi Holopainen, leilighet 5005, om retningslinjer for utbedring av leilighetsgulv**

All endring av planløsning må i dag godkjennes av styret. Vil i tillegg foreslå at man ved utbedring av gulv i leiligheter også bør følge godkjente retningslinjer for best mulig utførelse med tanke på trinnlyd. Det kan være frustrerte å bo under en leilighet der man ikke har tatt hensyn til lydisolering mellom dekker. Trinnlydsplater er et eksempel på lyddempende tiltak. Så er det i tillegg viktig at selv utførelsen er riktig dersom man tar i bruk slike tiltak. Ofte synes beboere at trinnlyd oppleves mer problematisk enn luftlyd (lydbølger fra en kilde i rommet og ikke via dekker). Det er også vanskeligere å håndtere trinnlyd. I tillegg er det svært lite man kan gjøre når gulvet allerede er lagt.

Dette kan være et fint tiltak for å unngå plagsomme lyder inne i leilighetene i tillegg til at man sikkert også kan unngå mange problemer med naboskap der dette er et tema for konflikt eller misnøye.

**Styrets innstilling til forslaget:**

**Styret er enig i intensjonen i forslaget.**

**Forslag til vedtak:**

**Det foreslås at styret sammen med forslagsstiller utarbeider retningslinjer for andelseiere som legger nytt gulv i leiligheten.**

## **Forslag 6: Fra Lina Friis, leilighet 13, om uteområdene.**

Det har vært mye fokus på borettslagets uteområder det seneste året. Dette er fantastisk positivt! Undertegnede håper derfor at det også kan gjøres tiltak for å hindre at kriminelle og negative elementer får mulighet til å oppholde seg rundt blokkene. På kortenden av blokk nummer 5 foregår det stadig kjøp og salg av dop, jeg har sett narkomane i busker, på plenene og på trappa og jeg har ofte funnet sprøytespisser og blodige filler etc. Ingen lystig jobb for vaktmestrene å rydde opp i! Tiltaket med å fjerne trær og kratt var ikke vellykket. Det er altfor mange steder å stikke seg bort og nok av dem som ikke bryr seg heller. I tillegg har det de seneste årene begynt å vanke veldig store gjenger på gresset på vestsiden av blokka som bråker, drikker og røyker dop slik at det rett og slett blir ubehagelig å sitte på sin egen veranda, og helt utenkelig å benytte seg av gressplenen.

Det er leit at det må være sånn men jeg ønsker at generalforsamlingen kunne behandle mulige løsninger for hvordan vi kan trygge vårt nærmeste utemiljø. Jeg synes det er vanskelig å formulere et konkret vedtak, men ønsker å ta temaet opp til debatt. Vil det være mulig med gjære e.l. for å kontrollere adgangen til områdene?

### **Styrets innstilling til forslaget:**

**Styret har lenge vært opptatt av og jobbet med de forhold som forslagsstiller tar opp. Problemene er sammensatte, men vi er i gang med å prøve å finne løsninger, blant annet gjennom arbeidet med den nye utomhusplanen.**

### **Forslag til vedtak:**

**Forslaget oversendes styret.**

## **Forslag 7:**

### **Fra Erik Engebretsen, leilighet 12010, om forretningsordenen på generalforsamlingen:**

Punkt 1. Stemmegivning.

Under generalforsamlingen 2014 ble vi vitne til en noe selsom prosess da honoraret til styret ble økt med 60000 i forhold til styrets egen anbefaling. Det kom et forslag fra salen fra en ikke navngitt ukjent person på at styrehonoraret skulle økes til 400000 og ikke settes lik styrets anbefaling (340000). Ved vanlig avstemning ved håndsopprekning var det usikkert hva stemmetallet ble, og det ble derfor foretatt en skriftlig avstemning. Alle tok det for gitt at man ville stemme det samme ved en skriftlig avstemning som ved håndsopprekningen. Imidlertid forandret stemmetallet seg markant til fordel for at styret skulle få økt godtgjørelse ved den skriftlige avstemningen. Det er svært uheldig at man stemmer anonymt i slike tilfeller. Når styret får mulighet til å endre sin stemmegivning ved anonym avstemning mot sin egen anbefaling gitt til generalforsamlingen, er dette svært uheldig. I tillegg var det mange som hadde fullmakt fra andre andelseiere som ikke var til stede, og det er svært tvilsomt om man bør stemme med fullmakt i slike tilfeller. Det er viktig at man ikke kommer i samme situasjon ved senere generalforsamlinger, og jeg foreslår derfor at man gjør følgende vedtak.

### **Forslag:**

- 1. Avstemninger i generalforsamlingen skal gjøres ved håndsopprekning. Skriftlig avstemning skal normalt ikke benyttes.**
- 2. Dersom skriftlig avstemning likevel må benyttes, skal stemmeseddelen påføres stemmegivers navn og fullmaktgivers navn.**

## Punkt 2. Stille forslag til generalforsamlingen

Det er overraskende at man kan komme til generalforsamlingen og komme med et benkeforslag uten at generalforsamlingen får vite hvem som kom med forslaget.

Generalforsamlingen er åpen for mange, og ikke alle har forslagsrett og stemmerett. Det er uheldig når generalforsamlingen ikke vet hvem som kom med forslaget om å øke styrehonoraret så voldsomt. Ved generalforsamlingen 2013 måtte en person som kom med et benkeforslag, levere forslaget skriftlig og tilkjenne skriftlig hvem vedkommende var.

### **Forslag:**

**Alle som har forslag til generalforsamlingen som det skal stemmes over, må tilkjenne hvem de er og oppgi om de er andelseier med bolignummer eller har andre tilknytninger til borettslaget.**

Styrets innstilling til forslagene:

**Styret mener både punkt 1 og 2 dekkes opp av den Forretningsordenen som skal vedtas ved møtets begynnelse samt ved at møteleder i alle behandlinger følger denne og vanlig møtepraksis. Forslagene vedtas ikke.**

## **Forslag 8: Fra Erik Engebretsen, leilighet 12010, om styrehonoraret for 2014.**

Styret har i dag en mye lettere jobb enn tidligere før vi fikk ansatt daglig leder. Styreleder uttalte da dette ble vedtatt at man kunne sette ned styrehonoraret pga vesentlig mindre arbeidsmengde. Man bør derfor gå tilbake til et styrehonorar som stemmer overens med dette. Vi er et middels stort borettslag med kun 6 blokker og det er ingen grunn til at vi skal være lønnsledende. Det vanlige er at honoraret justeres omtrent med prisstigningen og ikke 10 ganger dette nivå. Et honorar tilsvarende det borettslaget anbefalte generalforsamlingen i fjor (340.000), ligger fortsatt høyt, og styret har en meget god godtgjørelse med styrets anbefaling til generalforsamlingen i 2014.

### **Forslag:**

**Styrehonorar settes tilbake til styrets egen anbefaling til generalforsamlingen 2014 (kr 340.000).**

Styrets innstilling til forslaget:

**Styret fremmer sitt forslag som tidligere gjennom budsjettet for inneværende år. Fastsettelse av beløpet er opp til generalforsamlingen.**

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

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

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

Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Rune Berge	Enerhauggata 7

**Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Pia Moan Hasselknippe	Enerhauggata 5
-----------------------	----------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Patrick Storm-Jansen	Smedgata 34
----------------------	-------------

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

Tonje Reinvollsveen	Enerhauggata 3
Leif Skuterud	Smedgata 34

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

Sølvi Kristiansen	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:**

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

Komiteen har lagt en helhetlig vurdering av kandidater og styresammensetning til grunn for sin innstilling, og har i sitt valg lagt vekt på hvordan kandidatenes erfaring og kompetanse supplerer styret på en hensiktsmessig måte, samt at styret sammensettes slik at det har størst mulig spredning i lagets bygninger m.m.

Oslo 26. februar 2015

Christin Stulen (sign.)

Martha Haukaas (sign.)

Randi Krogstad (sign.)

## Orientering om borettslagets drift

### Styret

Styret har kontor i Smedgata 32 (inngang vis a vis barnehagen) med besøkstid mandag mellom kl. 17 og kl. 18. Styrerrommet har telefon 22 68 65 62 og e-post [pellek@ebrl.no](mailto:pellek@ebrl.no). Se borettslagets hjemmeside [www.ebrl.no](http://www.ebrl.no) for ytterligere informasjon.

### Daglig leder

Jon Pelle Kjellstrøm er ansatt som daglig leder i halv stilling. Han treffes på kontoret mandag fra kl 17 til 18 og kan ellers kontaktes tirsdag & torsdag for møteavtale på andre tider. Telefon 22 68 65 62, mobil 944 88 103, epost [pellek@ebrl.no](mailto:pellek@ebrl.no)

Garasje-, parkerings- og bodansvarlig

Ansvarlig Eivind Åse treffes på styrekontoret mandag kl 17 til 18 eller etter avtale. Han har mobil 909 89 980 og epost [garasje@ebrl.no](mailto:garasje@ebrl.no)

### TV og Internett

Selv om en del beboere er misfornøyd med endringene i TV-kanaltilbudet fra Canal Digital, mener styret fortsatt at vi har en så gunstig avtale økonomisk at vi ikke ønsker å bytte leverandør.

Bredbånd fra OpenNet og Bahnhof fungerer svært tilfredsstillende.

### 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, Dan Terje Pedersen og Øyvind Haakenstad 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](mailto:vaktmester@ebrl.no). Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2014.

### Nøkler

Ekstra nøkkelbrikke til nytt låssystem koster kr 250 og bestilles fra vaktmester. Ekstra nøkler faktureres fra OBOS med et fakturagebyr på kr 75 pr bestilling.

### 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 løpende renhold av borettslagets fellesarealer samt vask av vinduer i korridorene to ganger i året.

### Garasjer – parkering - boder

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som leies ut etter ventelister. Det finnes også noen utleieboder. Dersom du ønsker å leie, ta kontakt med ansvarlig Eivind Åse.



Privat fremleie av garasje plass er ikke tillatt. Dersom du har garasje plass og skal fremleie leiligheten din, må du ta kontakt med garasjeansvarlig.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10641. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Avtalen omfatter også en skadedyr-forsikring, noe vi tidligere ikke har hatt.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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.

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 daglig leder.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av 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 Factoring AS 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 leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Styret godkjenner ikke å leie ut boligen gjennom Air B&B (eller liknende korttids-opplegg), blant annet fordi det skal søkes bruksoverlating for hver ny leieboer og dette ikke vil være gjennomførbart i praksis ved slik type fremleie.

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

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Enerhaugen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Fjernvarme

Enerhaugen Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### 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).

### Telefoni og bredbånd

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Nye heiser i høyblokkene. Nytt låssystem i alle fellesdører.	
2013	Betong- og fasaderehabilitering	Enerhauggata 1
2012	Inngangsdører og kameraovervåking	Nye dører i inngangspartier og nye korridor dører med dørsautomatik. 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 og nytt tak Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	
2003 -	El-arbeid og asbestsanering	El-arbeid av fellesanleggene og alle

2004		leiligheter
2003	Taknedløp og fjernvarme	Innvendige taknedløp. Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2002	Rens av luften/avtrekkskanaler S34 E3,5,7	
2001	Rens av luften/avtrekkskanaler i E 1	
2001 - 2002	Balkongrehabilitering	
2000	Fjernvarme, rens av sluk og kanaler	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34. Rens av sluk og kjøkkenavløp, samt rens luften og avtrekkskanaler
1999	Dørtelefoner og betongrehabilitering	Utskifting av dørtelefoner. Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1993 - 1997	Heisene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvinduskiftet	