

Til andelseierne i Enerhaugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 19. april 2016 kl. 18.00 menighetsalen i St. Hallvard 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 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Organisering av parsellhagene
 - B) Innsyn i styreprotokoller
 - C) Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan
 - D) Utskifting av balkongdører og vinduer
 - E) Vedlikehold av radiatorene
 - F) Vedlikeholdsplan
 - G) Skjøtsel av utearealer
 - H) Plassering av reservenøkler
 - I) Nøkkel til papircontainere
- 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 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 01.03.2016

Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/ Patrick Storm-Jansen /s/ Rune Berge /s/
Pia Moan Hasselknippe /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 2015

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	Pia Moan Hasselknippe	Enerhauggata 5
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Varamedlem	Tonje Reinsvollsvveen	Enerhauggata 3
Varamedlem	Leif Skuterud	Smedgata 34

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Eivind Løvdal		Enerhauggata 5
Varadelegert		
Patrick Storm-Jansen		Smedgata 34

Valgkomiteen

Sølvi Kristiansen		Enerhauggata 5
Randi Juliane Krogstad		Enerhauggata 3
Christin Stulen		Enerhauggata 5

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. 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:

Enerhauggt 1-7
Smedgt 32-34

Gårds- og bruksnummer :
230 305 311

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 27 700 m².

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 3,0 årsverk. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2015.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 18 443 640. Dette er kr 137 640 høyere enn budsjettet. Andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 17 392 609. Dette er kr 24 391 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 163 455 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 3 744 196 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.15 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 400 000 til større vedlikehold som omfatter parsellhageprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med omtrent samme energikostnader som for 2015 pluss tillegg for den kalde januar 2016 som for fjernvarmen kostet kr 200.000 med enn januar 2015.

Forsikring

Byggekostnadsindeksen, en indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, 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 2,4% pr. 31.12.15. Gjenværende løpetid er 10 år.

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 2,4% pr. 31.12.15. Gjenværende løpetid på lån gitt til beboerne i forbindelse med bytte av dør/vindu i leilighetene er 2 år.

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 2,4% pr. 31.12.15. Gjenværende løpetid er 19 år. Lånet er tatt opp i forbindelse med 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 11 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar

Grunnet reduksjon i daglig leders stilling har Enerhaugen Borettslag inngått avtale med OBOS om utvidet forretningsførsel fra 01.01.2016. Budsjettet kostnad i forretningsførerhonorar inkl mva er kr 669 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

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 2016.

Felleskostnadene økte med 3% fra 01.01.2016 samtidig som kabeltv-avgiften ble redusert med kr 27 pr måned.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2016. Ved utgangen av 2016 vil de disponible midlene dog være på et nivå hvor de ikke bør reduseres ytterligere.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 01.03.2016
Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal /s/ Patrick Storm-Jansen /s/ Rune Berge /s/

Pia Moan Hasselknippe /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 overskudd på kr 163 455. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015, 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. mars 2016

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

Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 078 871	4 846 390	1 078 871	3 585 772
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	163 455	-5 702 987	-230 000	1 106 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 14 117	10 864	10 000	10 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -62 250	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 4 990 475	3 999 654	5 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 438 488	-2 008 926	-2 247 000	-2 534 000
Utlån langsiktig fordring	-1 984	-66 125	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 665 325	-3 767 520	-2 533 000	-1 418 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 744 196	1 078 870	3 611 871	2 167 772
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 642 536	5 204 711		
Kortsiktig gjeld	-898 339	-4 125 840		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 744 196	1 078 871		

54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 124 560	17 633 946	18 016 000	18 630 000
Vaskeri		180 101	192 833	190 000	190 000
Andre inntekter	3	138 979	137 632	100 000	156 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 443 640	17 964 411	18 306 000	18 976 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 861 189	-1 850 263	-2 005 000	-1 670 000
Styrehonorar	5	-340 000	-400 000	-340 000	-350 000
Avskrivninger	15	-14 117	-10 864	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-13 375	-13 781	-14 000	-15 000
Andre honorarer		-35 000	-65 000	-35 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-355 035	-308 728	-357 000	-669 000
Konsulenthonorar	7	-419 585	-251 300	-250 000	-200 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-4 642 797	-11 274 691	-4 300 000	-4 500 000
Forsikringer		-1 043 579	-792 796	-1 042 000	-1 097 000
Kommunale avgifter	9	-2 070 304	-1 746 875	-2 070 000	-2 094 000
Energi/fyring	10	-3 345 791	-3 047 152	-3 900 000	-3 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 847 246	-1 629 276	-1 700 000	-1 572 000
Andre driftskostnader	11	-1 310 591	-1 335 315	-1 300 000	-1 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 392 609	-22 820 042	-17 417 000	-17 011 000
DRIFTSRESULTAT		1 051 031	-4 855 632	889 000	1 965 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 254	175 997	50 000	5 000
Finanskostnader	13	-918 830	-1 023 352	-1 169 000	-864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-887 576	-847 355	-1 119 000	-859 000
ÅRSRESULTAT		163 455	-5 702 987	-230 000	1 106 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			541 631		
Udekket tap		163 455	5 161 456		

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	15	78 308	30 176
Langsiktige fordringer	16	68 109	66 125
SUM ANLEGGSMIDLER		29 208 292	29 158 176
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	20 542
Kortsiktige fordringer	17	168 648	2 344 594
Driftskonto OBOS-banken		545 587	1 808 346
Skattetrekk OBOS-banken		69 980	0
Sparekonto OBOS-banken		3 858 320	1 031 229
SUM OMLØPSMIDLER		4 642 536	5 204 711
SUM EIENDELER		33 850 828	34 362 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Udekket tap	18	-4 998 002	-5 161 456
SUM EGENKAPITAL		-4 951 002	-5 114 456
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	32 891 790	30 339 803
Borettsinnskudd	20	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	21	47 700	47 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 903 490	35 351 503
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95 454	3 319 024
Skyldig til offentlige myndigheter	22	126 853	145 746
Påløpte renter		137 005	146 717
Påløpte avdrag		362 500	332 453
Annen kortsiktig gjeld	23	176 527	181 901
SUM KORTSIKTIG GJELD		898 339	4 125 840
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 850 828	34 362 887

Pantstillelse	24	57 977 800	57 977 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2016,
STYRET I ENERHAUGEN BORETTSLAG

Eivind Løvdal /s/ Rune Berge /s/ Pia Moan Hasselknippe /s/

Geir Erik Moen /s/ Patrick Storm-Jansen /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.

INNTEKTER

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-foringelse. 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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 664 914
Parkeringsleie	166 824
Garasjeleie	911 795
Brensel	2 235 906
Lokaler	432 624
Vinduslån beboere	178 452
Kabel-TV / Internett	1 585 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 176 435

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-25 489
Garasjeleie	-20 086
Lokaler	-6 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 124 560

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenne Telenor	29 720
Direktoratet for nødkommunikasjon	41 222
Avstemt håndkasse	397
Mobile Norway / ICE	41 191
Salg av nøkler	26 450
SUM ANDRE INNTEKTER	138 979

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 354 184
Overtid	-30 983
Påløpte feriepenger	-176 527
Fri bil, tlf etc.	-4 728
Fri bolig	-80 016
Naturalytelser speilkonto	84 744
Arbeidsgiveravgift	-284 786
Pensjonskostnader	-28 955
AFP-pensjon	-28 087
Yrkesskadeforsikring	-6 495
Refusjon sykepenger	75 515
Bedriftshelsetjeneste	-15 880
Arbeidsklær	-10 806
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 861 189

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3,0 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 2014/2015, og er på kr 340 000
I tillegg har styret og ansatte fått dekket julebord og innkjøp av kaffe for kr 13 199, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 375

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 969
OBOS	-10 932
Andre konsulenthonorarer heisprosjekt og prosjekt uteområder	-405 683
SUM KONSULENTHONORAR	-419 585

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse heis	-71 073
Møter befaring heis	-7 916
Heisrehabilitering	-2 389 300
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 468 289
Drift/vedlikehold bygninger	-519 895
Drift/vedlikehold VVS	-547 131
Drift/vedlikehold elektro	-222 885
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 702
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 889
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-287 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 181
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-285 997
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 152
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 935
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 179
Egenandel forsikring	-52 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 642 797

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 345 871
Renovasjonsavgift	-724 433
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 070 304

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-457 211
Fjernvarme	-2 888 580
SUM ENERGI / FYRING	-3 345 791

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-168 798
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-478
Verktøy og redskaper	-13 738
Driftsmateriell	-2 842
Lyspærer og sikringer	-22 103
Vakthold	-238 434
Renhold ved firmaer	-574 809
Andre fremmede tjenester	-60 390
Kontor- og datarekvisita	-37 776
Kopieringsmaterieill	-8 197
Trykksaker	-63 194

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 199
Andre kontorkostnader	-19 268
Telefon, annet	-20 320
Porto	-26 159
Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 365
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 332
Bilgodtgjørelse	-524
Bank- og kortgebyr	-1 553
Velferdskostnader	-26 263
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 310 591

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 091
Andre renteinntekter	1 984
SUM FINANSINNTEKTER	31 254

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter Eika 1	-267 641
Renter Eika 3	-13 898
Renter Eika 4	-213 389
Renter Husbanken	-422 042
Termingebyr Eika	-1 800
Termingebyr Husbanken	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-918 830

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.230/bnr.305 og 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	-16 765	
Avskrevet i år	-6 706	
		23 465

Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2007	69 900	
Avskrevet tidligere	-69 899	1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2015	62 250	
Avskrevet i år	-7 411	54 839
Kopimaskin		
Tilgang 2001	30 477	
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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		78 308

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-14 117**

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne (skadesak beboere)	68 109
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	68 109

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		594
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		7 200
Sykepenger		18 630
Forsikring maskiner	1 426	
1. kv Bahnhof	158 425	
1. kv OpenNet	24 612	
DNK 2016	-42 239	
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)		142 224
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		168 648

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

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. 31.12.15 var 2,40%. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2009	-14 044 538	
Nedbetalt tidligere	4 224 348	
Nedbetalt i år	871 828	-8 948 362

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40%. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2011	-1 042 826	
Nedbetalt tidligere	486 372	
Nedbetalt i år	153 487	-402 967

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	80 312	
Nedbetalt i år	315 448	-8 604 240

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,68%. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	6 306 054	
Nedbetalt i år	1 097 725	-14 936 221

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-32 891 790****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-4 964 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -4 964 000**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjer/lokaler	-47 700
------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -47 700

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-66 980
Skyldig arbeidsgiveravgift	-59 873
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-126 853

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-176 527
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-176 527

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 964 000
Pantelån	32 891 790
Påløpte avdrag	362 500
TOTALT	38 218 290

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 438 000
Tomt	1 623 875
TOTALT	29 061 875

4. Innkomne forslag

A. Fra styret om organisering av parsellhagene

A 1. Det foreslås etablert et hagelag med styre for administrasjon av parsellhagene.

A 2. Forslag til statutter for hagelaget og drift av parsellhagene:

1. Det etableres et hagelag. Parselleietakerne utgjør medlemmene i hagelaget.
2. Beboere i Enerhaugen borettslag har fortrinnsrett til leie av parseller.
3. Det betales en årlig avgift for leie av parsellen. Beløpets størrelse fastsettes og innkreves av styret i Enerhaugen Borettslag.
4. Styret i Enerhaugen Borettslag påser at hagelaget velger et styre på fire medlemmer, som alle må ha adresse i borettslaget.
5. Hagelagets styre administrerer området på vegne av styret i Enerhaugen Borettslag, og det skal påse at parsellene er så fullt utnyttet som mulig.
6. Styret i Enerhaugen Borettslag fastsetter, etter forslag fra hagelagets styre, detaljerte regler for hagelaget og bruk av parsellområdet.
7. Hagelagets styre avgir årsmelding til styret i Enerhaugen borettslag innen utgangen av november måned.

B. Fra Niklas R. Lello, leilighet 9021:

Innsyn i styreprotokoll

Borettslaget har i det siste fremmet åpenhet i sitt arbeid ved å treffe beboerne på nye arenaer: internett, spørreundersøkelse og beboermøte for å nevne noen. Mitt forslag fremmes som en naturlig videreføring av dette gode initiativet. Jeg foreslår at generalforsamlingen gir andelseierne tilgang til styreprotokoll (referat) etter hvert styremøte.

Styret informerer jevnlig gjennom oppslag, skriv, sosiale medier, nettsiden og Ener'n. Men ofte virker det vilkårlig hvilke saker de informerer om, og på hvilken måte. I enkelte viktige saker får vi tidsfrister som er uforståelig korte. Med tilgang til styrets protokoller får vi direkte innblikk i hvilke saker borettslaget jobber med. Protokollen erstatter ikke behovet for annen informasjon, men er et nyttig supplement.

Innsyn vil gjøre styrets arbeid familiært for oss andelseiere. Det vil kunne gi flere gode kandidater til styreverv i fremtiden og økt oppslutning om generalforsamling. Tiltaket kan også gi styret mer målrettede innspill fra engasjerte og kunnskapsrike enerhaug-beboere gjennom styreåret.

Dokumentene vil tidvis inneholde opplysninger underlagt taushetsplikt, som personopplysninger, personalsaker, konkurransemessig informasjon m.m. Dette kan veldig enkelt utelates eller sladdes før protokollen sendes andelseiere. En rekke andre borettslag har i dag protokoll fra styremøter åpent tilgjengelig på internett, og nær sagt hele Norges offentlige forvaltning er åpen for innsyn. Dette er verken tidkrevende, vanskelig eller kontroversielt. La oss derfor velge å gi oss selv åpenhet i våre felles anliggende.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å tilby andelseiere styreprotokoll elektronisk etter hvert styremøte. Styreprotokoller kan også fås på papir ved henvendelse i styrets besøkstid eller til daglig leder. Informasjon om dette skal være lett tilgjengelig for alle andelseiere.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret legger stor vekt på informasjon om sitt arbeid; Det skjer gjennom Borettslagsavisa Ener'n og via hjemmesiden www.ebri.no som blir løpende oppdatert og der det snart kommer en egen Nyhetside. Videre gjennom et system for **SMS-varsling** til beboere av viktige hendelser, der nesten 400 beboere er registrert i systemet. **Facebook-siden** Enerhaugen Borettslag fungerer også som en viktig kommunikasjons-kanal. Det samme gjelder årsmeldingen. Styret benytter videre **rundskriv og oppslag** i oppgangene til ulike typer informasjon, og det avholdes beboermøter når det er fornuftig.

Forslaget vil medføre et etter vårt syn unødig og byråkratisk merarbeid for daglig leder, som fra før har begrenset arbeidstid. Styret har forøvrig de siste 3 årene kun fått forespørsel fra 2 andelseiere, deriblant fra forslagsstiller, om innsyn i styreprotokoll. Det synes derfor heller ikke å være et utbredt behov for en slik ordning.

Det er intet i våre vedtekter eller i Lov om borettslag som tilsier at styreprotokoller bør være åpne. Vår forvaltningskonsulent i OBOS opplyser at hun ikke kjenner til andre OBOS-borettslag som har en slik ordning.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget fra Niklas R. Lello vedtas ikke.

C. Fra Marte Loen, leilighet 9021:**Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan**

Enerhaugen borettslag feiret 50 års jubileum i fjor. Bygningene har nådd en alder når flere bygningsdeler vil få behov for vedlikehold eller utskifting. I et dokument fra Multiconsult/NTNU er levetid på fasader antatt til 40-60 år, vertikale og horisontale rørføringer til 50 år og radiatorer til 40 år.

Borettslaget fikk i 2002 utarbeidet en vedlikeholdsplan for 10 år, den utløp i 2012. Denne nevner behov for utskifting av rør, drenering av yttervegger mot grunnen, opprusting av grøntanlegg, skifte av yttervegger, nye tak, rehabilitering av garasjer og vedlikehold av balkonger. Mange av tiltakene som beskrives i denne planen er ennå ikke gjennomført. Det som ble fulgt opp er i hovedsak grøntområdene (2004 -2007), nytt el-anlegg (2003/2004), dører, nye heiser (2015/2016) og oppussing av fellesarealer (2011).

Jeg foreslår at Generalforsamlingen vedtar at styret får utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for borettslaget på bakgrunn av en tilstandsanalyse av bygningene. Begge deler skal gjøres tilgjengelig for andelseierne.

En tilstandsanalyse registrerer og vurderer tilstanden til bygningene eller deler av bygningene i borettslaget. Tilstandsanalysen danner grunnlaget for innholdet i vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplanen er et forslag til utbedrings- og vedlikeholdstiltak med et overslag over hva de ulike tiltakene koster og når de bør utføres. Vedlikeholdsplanen skal være et dokument som brukes aktivt og bør årlig oppdateres med de tiltak som er utført.

En vedlikeholdsplan vil gi en oversikt over kommende vedlikeholdskostnader, og gi muligheter for å fordele kostnadene jevnere over årene. Vedlikeholdsplanen bidrar til en overordnet planlegging av vedlikeholdet over lang tid, og er et verktøy styret skal bruke til å planlegge og budsjettere vedlikeholdsoppgavene.

En slik plan vil være til hjelp både for styret og for andelseiere, ved at den gir forutsigbarhet. Vedlikeholdsplanen bidrar ikke til at det gjennomføres flere tiltak eller unødvendige arbeider, men at det er de riktige tingene som gjøres til rett tid. Vedlikeholdet må vi uansett gjennomføre. Vedlikehold av borettslaget blir mindre kostbart med tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan framfor å utbedre akutte skader etter som de oppstår. Godt vedlikeholdte bygninger gir høyere verdi på leilighetene, opprettholder borettslagets gode omdømme og gir trivsel for beboerne.

Det gis tilskudd fra blant annet Husbanken for tilstandsanalyse for å fremme boliger med god tilgjengelighet og lavt energibehov. Husbanken gir tilskudd på inntil 50 prosent av kostnaden for en slik analyse.

Med tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan får borettslaget forutsigbare, ryddige prosesser og færre overraskelser. Vedlikeholdsplanen gir en trygghet for at vi gjør riktig vedlikehold til rett tid.

Styrets innstilling til forslaget:

OBOS Prosjekt har gitt oss et kostnadsanslag på kr 225.000 for å foreta en slik tilstandsanalyse og utarbeide en vedlikeholdsplan. Husbanken kan gi tilskudd på inntil 50%.

Styret ser selvsagt at den foreslåtte planen kan være nyttig. En innvending kan være at borettslagene sjelden følger slike planer og at styrene og generalforsamlingene løpende fra år til år foretar de prioriteringer som synes riktige og nødvendige, uavhengig av planen.

Styret har derfor ingen anbefaling, men overlater til generalforsamlingen å vurdere nytten opp mot kostnadene, som må tas av vedlikeholdsbudsjettet for 2016.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret bestiller en detaljert vedlikeholdsplan for de neste 10 årene på bakgrunn av en tilstandsanalyse av alle bygninger og utearealer i borettslaget. Styret følger vedlikeholdsplanen og skal oppdatere generalforsamlingen årlig om byggenes og uteområdenes tilstand.

D. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstø leilighet 13015.

Balkongdører og vinduer

Det vises til omtalen av Styrets arbeid i innkalling til forrige Generalforsamling og saken om utskifting av balkongdører og gamle vinduer, som med overveldende flertall ble sendt tilbake til styret for videre vurdering. Dette er referatført under forslag 4, fra Heidi Holopainen.

Mange leiligheter har gamle balkongdører og gamle vinduer, med stor trekk og derfor et stort energitap som er uøkonomisk for borettslaget.

Når anbud skal innhentes er det ønskelig at borettslaget innhenter flere alternativer for de som ønsker individuelle tillegg som for eksempel solavskjerming i vinduene.

Vi ønsker en avklaring på hvem som har det økonomiske og juridiske ansvaret for utskifting av gamle vinduer og balkongdører og om styret har noen konkret plan for dette. Vi ber om at det innhentes tilbud for utskifting av nye balkongdører og vinduer.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret har rett og slett ikke hatt arbeidskapasitet i inneværende periode å jobbe seriøst med også dette vedtaket fra forrige generalforsamling. Det er en stor og økonomisk omfattende sak som trenger grundig forberedelse.

Styrets forslag til vedtak:

Det nye styret utreder til generalforsamlingen i 2017 spørsmålet om utskifting av vinduer og balkongdører, herunder kostnadsanslag og finansieringsforslag.

E. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstø leilighet 13015.**Vedlikehold av radiatorer**

Vi ønsker en tilbakemelding på hvilke arbeid som er tenkt i forhold til radiatorer, som vitterlig er gamle. Det er en årlig føljetong når varmen skal settes på, hvor mange av andelseierne som sliter med ujevn og god oppvarming. I tillegg er det veldig mange radiatorer som kun har "on/off-stilling". Det lar seg ikke gjøre å regulere varmen. I samme sak er det også interessant å få vite hvilke planer styret har for utskifting/utbedring av soilrør i borettslaget.

Styrets innstilling til forslaget:**Radiatorer**

Radiatorer er gamle, men fungerer jevnt over godt. Det er svært få lekkasjer på anlegget og Rørteknikk som har majoriteten av servicearbeidet rapporterer om gode rør. Problemene med ujevn varme nådde en topp i vinter med store problemer i Enerhauggata 1. Inva, Rørteknikk, vaktmestere og styret, har samarbeidet om å kartlegge årsakene til dette. Det viser seg at en del innreguleringskraner i kjelleren er gamle og modne for utskifting. Dette blir gjort når anlegget stenges ned nærmere sommeren og vil forhåpentligvis gjøre det enklere ved neste oppstart. Når det gjelder radiatorkranene i hver enkelt leilighet så er disse originalt levert uten termostat, men det stemmer ikke at det er ON/OFF-funksjon uten mulighet for regulering. Vannmengden, og dermed effekten på radiatoren bestemmes av antall omdreininger på krana. Om man ønsker kran med termostat som regulerer automatisk etter temperatur i rommet står andelseier fritt til å få dette montert av autorisert rørlegger for egen regning.

Soilrør

Det finnes på nåværende tidspunkt ingen planer for utskifting av soilrør. Disse rørene har etter 50 år vist seg å være av den solide typen og er ventet å vare i mange år til.

Styrets forslag til vedtak:

Styret fortsetter løpende evaluering av røranlegget i samråd med vaktmesterne og det aktuelle Rørleggerfirmaet som utfører service på anlegget.

F. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstø leilighet 13015.

Vedlikeholdsplan

En langsiktig vedlikeholdsplan for inne områdene hadde vært ønskelig. Det ble for kort tid siden satt inn nye heiser og malt i ganger som ble veldig bra, men forringelsen er stor. Dels skyldes dette hyppig inn og utflytting av leiligheter, men det å ha en plan for vedlikehold så fort noe skjer, fører til at terskelen for videre forringelse blir høyere.

Styrets innstilling til forslaget:

Det vises til forslag D fra Marte Loen om samme sak.

G. Fra Bent Kjetil Lærum, Kolbjørn Stuvebakken, leilighet 5019, Ragnhildur Nielsdottir, Mette Staum leilighet 2015, Pål Budeng, Goran Pomorisac leilighet 10008, Nils Einar Steinstø leilighet 13015.

Vedlikehold av utearealene

Hva ser styret for seg å gjøre i forhold til utearealer og beplantede områder. Rydding og beskæring av trær og busker kan gjøres på tross av at en helhetlig plan for uteområdene ennå ikke er vedtatt. Gjelder beboers rettigheter for høye trær som kaster skygge på balkong jmf. § 3 i Naboloven. Vårt forslag er at trær og busker langs gangsti (brannvei nedenfor E3 opp til E5) ryddes og beskæres våren 2016 på grunn av mange års forsømmelse. Arbeidet ønskes gjort slik at disse ikke skjermer for solen og at trafikken for narkotikaomsetning opphører. Oppsamling av kantstein må også fjernes.

Styrets innstilling til forslaget:

Som styret har orientert om tidligere arbeider vi med en plan for utearealene, inkludert brannveien. For inneværende år har vi valgt å prioritere området bak St. Hallvard kirke hvor vi anlegger parselhager, tynner i vegetasjonen for å gi mer lys og innsyn til området og anlegger en ny vei inn på området som gjør adkomsten lettere for eldre og bevegelseshemmede. I tillegg anlegger vi parselhager bak Smedgata 32. Planen for resten av uteområdene vil bli presentert på en ekstraordinær generalforsamling i september.

Styrets forslag til vedtak:

Dette behandles i forbindelse med den helhetlige planen for utearealene som presenteres på ekstraordinær generalforsamling i september 2016.

H. Fra Esben Omre, leilighet 14018.

Plassering av reservenøkler

Jeg ønsker en felles løsning for oss som har leiligheter i borettslaget angående plassering av reservenøkler til blokk og leilighet. (Jeg vet at vaktmester ikke vil påta seg dette ansvaret). Et sted som er nærmere enn hos pårørende/venner og der man slipper å belaste dem ved tap av nøkler.

Hva med en vaktjeneste til et felles skap der vakt og vaktmester (eller en annen) - to personer – undertegner ved utlevering av reservenøkler? Eller politiassistanse?

Styrets innstilling til forslaget:

Styret mener dette er en oppgave som den enkelte andelseier/beboer selv må kunne organisere, og at det ikke er naturlig at borettslaget bruker tid og penger på det.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget fra Esben Omre vedtas ikke.

I. Fra Esben Omre, leilighet 14018.**Nøkkel til papirkontainerne**

Jeg foreslår at beboere kan få utlevert nøkkel til papirkontainerne, slik at vi kan slippe (i blant annet vinterkulda) å proppe papir for papir inn i de smale åpningene på beholderne.

Styrets innstilling til forslaget:

Renholdsetaten, som har ansvaret for kontainerne, ønsker ikke å gi nøkkel til den enkelte beboer.

Selv om det tidvis kan være plundrete å bruke de små åpningene, kan forslaget ikke realiseres.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget fra Esben Omre vedtas ikke.

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

Heidi Holopainen Enerhauggata 7

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Pia Moan Hasselknippe Enerhauggata 5

Leif Skuterud Smedgata 34

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Erik Moen Enerhauggata 3

Rune Berge Enerhauggata 7

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eivind Freng Dale Enerhauggata 1

2. Svein Borgen Enerhauggata 3

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:

Heidi Holopainen Enerhauggata 7

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir Erik Moen Enerhauggata 3

I valgkomiteen for Enerhaugen Borettslag

Sølvi Kristiansen
Randi Juliane Krogstad
Christin Stulen

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling 24. mars 2015 har styret avholdt 19 styremøter. Styrets medlemmer har i tillegg deltatt på en rekke byggemøter, befaringer og møter med leverandører / tilbydere og andelseiere / beboere.

A. REHABILITERINGER OG STØRRE VEDLIKEHOLD

Nye heiser i høyblokkene

I april 2015 sto de siste to av de åtte nye heiser ferdige. Etter at KONE utførte enkelte justeringer og utbedringer etter sommerferien, har alle heisene vært i normal drift. Etter pålegg fra Heiskontrollen ble også belysningen foran alle heisdørene utbedret høsten 2015. Den vedtatte kunstneriske utsmykningen i heisene er dessverre forsinket, men vil ventelig være på plass innen generalforsamlingen.

Uteområdene - parselhageprosjektet

En av styrets mest tidkrevende arbeidsoppgaver i perioden har vært planlegging, forbedelse og igangsetting av parselhageprosjektet. Forslaget fra LARK Landskapsarkitekter ble presentert og drøftet på et godt besøkt beboermøte i september 2015. Der ble også de foreløpige forslagene og planene for øvrige oppgraderinger av uteområdene presentert.

Etter at parselhage-prosjektet senere ble godkjent av Plan- og bygningsetaten/ Byantikvaren, ble firma Tronslien AS i januar 2016 engasjert til å gjennomføre prosjektet. Arbeidet er i gang, og de rundt 90 parsellene vil stå ferdige i sommer. Hver parsell vil utgjøre ca 2 kvm dyrkeområde (2 pallekasser à 80x120 cm hver). Det vil være et årlig leiebeløp tilknyttet hver parsell for å dekke drifts- og andre kostnader. Beløpets størrelse fastsettes av borettslagets styre. For den første driftssesongen er det satt til kr 350.

Første gangs tildeling av parsell vil skje ved loddtrekning - deretter etter ansiennitet på venteliste for parsell. Beboere som har meldt interesse og fått tildelt parsell, vil bli innkalt til konstituerende møte for hagelaget i St. Hallvard Kirke 3. mai 2016 kl. 18.00.

Parselhage-prosjektet er budsjettert til å koste om lag 1,5 millioner kroner og tas over driftsbudsjettet i 2016. I totalbeløpet ligger for øvrig en god del kostnader knyttet til oppgradering av uteområdet som uansett burde blitt gjennomført, uavhengig av parsellene.

Når det gjelder øvrige planer for utbedring/oppgradering av uteområdene, har styret vedtatt at disse skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling i september 2016. Da vil det foreligge endelig forslag samt kostnads- og finansieringsplan.

Nye ytterdører til leilighetene / nye boddører

Den andre svært tidkrevende oppgaven for styret i denne perioden har vært oppfølgingen av vedtaket fra generalforsamlingen i fjor om at alle med opprinnelig leilighetsdør må skifte til ny, branngodkjent dør. Etter en tilbudsrunde ble firma DVS Entreprenør valgt, både ut fra pris og referanser fra liknende oppdrag i borettslag.

Det er i alt 154 leilighetsdører som skiftes, de fleste fra 60-tallet. Dette bekostes av den enkelte andelseier, men valg mellom kontant betaling eller avbetaling over felles-

kostnadene i 24 måneder. I tillegg må 28 andelseiere med nyere dør bytte ut ulovlige glassfelt over døra.

Samtidig bekoster borettslaget utskifting av i alt 26 dører til boder i trappeløpene i høyblokkene.

Montering av de nye dører fra 1. februar har stort sett gått greit. Dessverre har det blitt en uventet forsinkelse i produksjonen av 74 leilighetsdører, da den svenske produsenten Daloc laget feil dører. Disse produseres nå på nytt, og Daloc betaler dagmulkt for forsinkelsen dette medfører for oss. Prosjektet blir derfor ikke ferdig til påske som forutsatt.

Samtidig må borettslaget betale DVS Entreprenør for ekstraarbeid som følge av at fiberkabler (internett & dørtelefon) feilaktig er lagt i kanal gjennom dørkarmene.

Mur- og dreneringsarbeider

Det er foretatt nye dreneringsarbeider ved Smedgata 34 og i området mellom Enerhauggata 5 og 7.

En undersøkelse av mulige murskader på fasaden i Enerhauggata 7 viste at problemene var langt mindre enn fryktet. En generell evaluering av situasjonen for murfasadene og gulvene i garasjene i borettslaget er likevel aktuelt igangsatt i 2016.

B. INFORMASJON TIL BEBOERNE

Borettslagsavisa Ener'n

Styret har også i 2015 utgitt fire utgaver av borettslagsavisen Ener'n. Den deles om til alle leiligheter. Her gir styret viktig informasjon om ting som har skjedd eller planlegges.

Hjemmesiden www.ebri.no blir løpende oppdatert. Den vil i løpet av 2016 komme i en ny og mer moderne versjon, samtidig som den skal få en særlig nyhetsside.

Vi har også et system for **SMS-varsling** til beboere av viktige hendelser. Nesten 400 beboere er 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.

C. ANDRE VIKTIGE STYRESAKER

- Det er inngått ny og billigere avtale med Canal Digital for kabel-TV. Alle leiligheter får låne en egen TV-boks med opptaksmuligheter.
- Det er inngått en gunstig avtale med Hertz Bilpool som har fått leie plass til en elbil og en hybridbil nedenfor Enerhauggata 7 mot at våre beboere kan leie disse uten å betale innmeldings- eller abonnementsavgift i bilpoolen.

- Det ble i 2015 inngått ny og revidert avtale med Renholdspartner Øst, som fra 2016 er oppkjøpt av Elite Service Partner, om renholdet i fellesarealene. Dette skjedde etter en grundig evaluering av at deres arbeid var blitt mer tilfredsstillende.
- Også i juni 2015 ble det arrangert en hyggelig sommerfest på plenen. Været var bra og oppslutningen fra små og store var god.
- Styret samarbeider med både bydelen, Områdeløft Tøyen og Planforslag Tøyen for å styrke nærmiljøet, herunder særlig forholdene på Gartnerløkka og langs brannveien. Det er blitt noe mindre gjengaktivitet, men forsøket på å få økonomisk støtte til nytt gjerde og annen oppgradering er ennå ikke i havn.

Styrets kontor

Styret har kontor i Smedgata 32 (inngang vis a vis barnehagen). Styrerrommet har telefon 22 68 65 62 og e-post pellek@ebri.no. Se borettslagets hjemmeside www.ebri.no for ytterligere informasjon.

Daglig leder

Jon Pelle Kjellstrøm er fra 1.1.2016 kun ansatt som daglig leder i 20% stilling. Han kan kontaktes på telefon 22 68 65 62, mobil 944 88 103 eller epost pellek@ebri.no.

Fra 1.1.2016 har borettslaget utvidet forretningsføreravtale med OBOS, og forvaltningskonsulent Anne-Lise Jenseth Johansen har tatt over deler av daglig leders tidligere oppgaver. Hun kan kontaktes på telefon 22 86 57 32 eller epost anne.lise.jenseth.johansen@obos.no.

Garasje-, parkerings- og bodansvarlig

Ansvarlig Eivind Åse kan kontaktes på mobil 909 89 980 og epost garasje@ebri.no.

TV og Internett

Canal Digital leverer TV-signalene basert på en billigere og bedre avtale fra 2016. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Bredbånd fra OpenNet og Bahnhof fungerer nå tilfredsstillende. Etter en del klager sommeren 2015 fikk vi en prisreduksjon på kr 30.000 (som inntektsføres i 2016).

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Alf Idar 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@ebri.no. Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid.

Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2015.

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, nå Elite Service Partner, 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. 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. 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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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.

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.

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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015	Heiser og låssystem	Åtte nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.
2013	Betong- og fasaderehabilitering	Enerhauggata 1
2012	Inngangsdører og kameraovervåking	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 og nytt tak Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	
2003 - 2004	El-arbeid og asbestsanering	El-arbeid av fellesanleggene og alle leiligheter

2003	Taknedløp og fjernvarme	Innvendige taknedløp. Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2002	Rens av luft/avtrekkskanaler S34 E3,5,7	
2001	Rens av luft/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 luft 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	