

## Til andelseierne i Enerhaugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med 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 torsdag 27. mars 2014 kl. 18.00 i St Halvard kirke

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Forretningsorden

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Garasje-, parkerings- og bodansvarlig

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Om utskifting av ytterdører i leilighetene
  - B) Om anskaffelse av brannvarslingssystem
  - C) Om nye varmruller i fellesvaskeriene
  - D) Om styrets bruk av økonomiske midler, rutiner ved vedtektsendring, andelseieres innsynsrett og saksgang på generalforsamlingen.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg i årsmeldingsheftet.

## 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 valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- G) Valg av garasje-, parkerings- og bodansvarlig

Oslo, 18.02.2014

Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal/s/   Tonje Reinsvollsvæn /s/   Geir Erik Moen /s/

Patrick Storm-Jansen /s/   Mons Andreas Finne Vedøy /s/

## FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær.  
I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis fem minutter for første innlegg og to minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Eivind Løvdal	Enerhauggata 5
Nestleder	Tonje Reinsvollsvveen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Patrick Storm-Jansen	Smedgata 34
Styremedlem	Mons Andreas Finne Vedøy	Enerhauggata 5
Varamedlem	Eirik Jagmann	Enerhauggata 3
Varamedlem	Marte Loen	Enerhauggata 3

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Geir Erik Moen

Enerhauggata 3

Varadelegert  
Tonje Reinsvollsvveen

Enerhauggata 3

#### Valgkomiteen

Martha Haukaas

Enerhauggata 3

Randi Juliane Krogstad

Enerhauggata 3

Christin Stulen

Enerhauggata 5

#### Garasjeansvarlig

Eivind Åse

Smedgata 34

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om borettslaget

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

Adresser:

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 ble kjøpt i 1986 og 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.

Borettslaget har 3 ansatte.

Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2013

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid**

Siden forrige ordinære generalforsamling 4. april 2013 har styret avholdt 18 styremøter samt deltatt på en rekke byggemøter, befaringer og møter med leverandører/tilbydere og beboere.

## **A. REHABILITERINGER OG STØRRE VEDLIKEHOLD**

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

De omfattende arbeidene ble utført av firma Consolvo, og OBOS Prosjekt var engasjert som prosjektleder. Styret er godt fornøyd med resultatet.

Styret vil takke beboerne for tålmodigheten de har utvist med så vel forsinkelser som de plager som følger med så omfattende fasadearbeider.

Grunnet forhold som først ble klarlagt under selve arbeidene, herunder murskader i garasjelegget, ble totalkostnadene om lag kr 100.000 dyrere enn budsjettet.

### **Nye heiser i høyblokkene**

I samarbeid med konsulentfirmaet ÅF Infrastruktur AS gjennomførte styret en anbudsutlysning høsten 2013. Styret valgte KONE Heis, som totalt sett hadde rimeligste tilbud (kr 10.400.000 inklusive mva.). Vi budsjetterer med å bruke 1 million av disponible midler både i 2014 og i 2015 til heisprosjektet. Resterende 8,4 millioner blir lånefinansiert med 20 års nedbetalingstid.

Styret hadde opprinnelig foreslått å gjennomføre prosjektet over 4 år, men da vedlikeholds-kostnadene på de nåværende heisene stadig øker, sparer borettslaget betydelige beløp (mer enn 1 million kroner i reduserte vedlikeholds- og serviceutgifter de første årene) på å gjennomføre prosessen over to år i 2014 og 2015.

KONE vil etter planen starte opp i midten av mars 2014 og avslutte hele prosjektet i midten av mars 2015. De har valgt å begynne med Enerhauggata 3 og 5 parallelt, og de skifter ut én heis i begge bygg innen 1. juli og den andre heisen innen jul 2014. Det vil derfor alltid være én heis i bygget som fungerer.

Enerhauggata 7 og Smedgata 34 påbegynnes etter planen i juni 2014, med første nye heis klar i oktober 2014, den andre i mars 2015.

De nye heisene blir selvsagt langt mer moderne enn i dag, og ikke minst blir de både større og raskere enn de nåværende heisene.

### **Asfaltering**

Parkeringsområdet utenfor Enerhauggata 7 og «brannveien» på nedsiden av Enerhauggata ble asfaltert på ettersommeren.

### **Nytt lås- og nøkkelsystem**

Avtale ble rett før nyttår inngått med firma Dasic AS om levering av vårt nye hybrid låssystem. Valget av løsning skjedde etter en omfattende analyse av ulike systemer og deretter innhenting av pristilbud fra 3 valgte leverandører. Prosjektet omfatter nye låser i alle fellesdører i byggene, samt nytt låsopplegg for garasjen i Enerhauggata 7 der det en tid har vært problemer for brukerne.

Det viktige og tidkrevende arbeidet med registrering av dører og leiligheter samt koding av nøklene ut fra hvilke dører hver leilighet trenger adgang til, er i gang. Andelseierne vil få utlevert nye nøkler blokk for blokk, med planlagt oppstart i Enerhauggata 7 i annen halvdel av mars 2014; 1- og 2-roms leiligheter får 2 nøkler, 3- og 4-roms får 3 nøkler. Flere kan kjøpes for kr 250 pr nøkkel om man trenger. Det vil bli gitt detaljert informasjon om det nye systemets funksjonalitet og bruken av nøklene.

### **Brannsikkerhet**

Styret legger meget stor vekt på at vi skal ha en god brannsikkerhet; Firma Trygg & Sikker har gjennomført utskifting av brannslukkere i fellesarealene i borettslaget. De har også foretatt kontroll av leilighetene med henblikk på at alle skal ha fungerende røykvarslere og brannslukningsapparater. Mer enn 450 leiligheter er nå helt i orden, noen få har fortsatt mindre mangler som vaktmestrene følger opp. 8 leiligheter er ikke kontrollert da beboere ikke har vært der (utlandet, sykehjem etc.). Målet er selvsagt å avslutte alle leiligheter i løpet av 2014. Med det er borettslaget så langt bra sikret og ett av hovedkravene i Brannteknisk tilstandsrapport levert av Hjellnes Consult våren 2013 oppfylt.

Det andre hovedkravet i rapporten går på utskifting av ytterdører til leiligheter (se eget forslag fra styret til behandling på generalforsamlingen) og utskifting av en del dører i fellesarealene, noe styret vil gjennomføre over de neste 4-5 år med en anslått årlig kostnad på kr 200.000.

### **Ventilasjonskontroll**

Norsk Muggsoppsanering har i 2013 rensert kanalene og kontrollert ventilasjonen i de fleste leilighetene. De leiligheter som gjenstår skal besøkes i februar/mars 2014. Styret og vaktmestrene følger opp de leilighetene som har mangler.

Ventilasjonsystemet må selvsagt kontrolleres og renses på nytt om en del år.

### **Varmtvannskontroll**

Generalforsamlingen i 2012 vedtok at det skulle gjennomføres en grundig kontroll av alle vannstiger og leiligheter på bakgrunn av en svært ustabil tilgang på varmtvann i mange leiligheter. Firma Rørteknikk AS ble engasjert til å gjøre kontrollen blokk for blokk. Den ble avsluttet i januar 2014. Der det er påvist defekte stoppekraner, ulovlige koblinger eller andre mangler som kan påvirke varmtvannleveransen, er andelseier pålagt å gjøre nødvendige utbedringer raskt. Vaktmester kontrollerer at dette blir gjort.

Rørteknikk må ta en oppsamlingsrunde neste måned på de leilighetene der ingen var hjemme. Om det etter det er leiligheter de ikke har kommet inn i og som ligger på vannstiger der det eventuelt fortsatt ikke fungerer tilfredsstillende, vil styret vurdere å søke Namsmannen om bistand for å få tilgang.

### **Uteområdene**

Det ble i 2013 foretatt en større uttynning/fjerning av busker, kratt og småtrær, både mellom Enerhauggata 3 og 5 og på nedsiden av brannveien, der det hadde vært tiltagende problemer med dopsalg og -lagring i tillegg til ansamling av uønskede mennesker. Noen døende trær ble også fjernet ved Enerhauggata 1.

Nye lekeapparater er satt ut mellom Enerhauggata 5 og 7.

Styret planlegger å få utarbeidet en samlet plan for videre stell og utvikling av alle våre viktige uteområder i løpet av 2015.

### **Fellesvaskeriene**

Alle fellesvaskeriene ble malt i 2013, og de såkalte brettebordene ble utbedret.

### **B. ENERHAUGEN BORETTSLAG 50 ÅR !**

I år skal vi feire oss selv. En jubileumskomite har jobbet i lang tid med Jubileumsbok, byvandring, sommerfest for store og små, besøk på gamle Enerhaugen på Folkemuseet og høstfest. Detaljene kommer i neste nummer av Ener'n.

### **C. INFORMASJON**

#### **Borettslagsavisa Ener'n**

Styret har også i 2013 utgitt fire utgaver av borettslagsavisen Ener'n. Den deles ut til alle leiligheter og ligger også tilgjengelig for nedlastning fra våre hjemmesider.

I hvert nummer gir styret viktig informasjon om viktige ting som har skjedd eller planlegges.

#### **Informasjon i borettslaget for øvrig**

Styret informerer ellers om hva som skjer og gjelder i borettslaget på hjemmesiden, ved rundskriv og ved oppslag i oppgangene.

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

Styret vil i mars 2014 ha klar en ny, oppdatert og mer brukervennlig versjon av borettslagets hjemmeside – [www.ebri.no](http://www.ebri.no). De reviderte tekstene skal også benyttes til å trykke ny utgave av Beboerguiden.

### **D. ANNET STYREARBEID**

- Styret har kjøpt inn måleutstyr for å sjekke radon-situasjonen i vårt borettslag.
- Også i juni 2013 ble det arrangert beboerfest med bra oppmøte på plenen mellom nr 5 og 7. Værgudene sørget denne gang for en for tidlig avslutning, dessverre.
- Styret har dessverre i 2013 fått melding om en del innbrudd hos oss (politiet har flere ganger benyttet våre overvåkingsopptak for å ta tyvene, og de roser kvaliteten på opptakene). Nytt låssystem vil sannsynligvis redusere problemet en del.
- Alvorlige voldsepisoder er også registrert i vårt område i fjor, særlig i området mellom oss og Platousgate der det ofte samler seg uønskede personer. Våre beboere som ser ting fra sin leilighet bør ikke nøle med å varsle politiets operasjonstelefon: 02800. Styret har også etablert dialog med bydelsadministrasjonen for konkrete tiltak i 2014 .

### **E. BORETTSLAGETS ØKONOMI**

Årsresultatet i 2013 er om lag kr 600.000 bedre enn budsjettet, dels som følge av høyere eller ekstraordinære inntekter, dels som følge av noe lavere driftskostnader. De disponible midlene er derfor også redusert mindre enn budsjettet, men likevel med kr 1.362.000 – til om lag 4,8 millioner i disponible midler ved inngangen til 2014.

Til tross for en økning av de rene felleskostnadene med 5% fra 1.1.2014 – den første økningen siden 1.1.2005, altså på 9 år – gir budsjettet for 2014 også ny reduksjon av disponible midler pr 1.1.2015 på anslått nær 1,6 millioner.

I så fall vil de disponible midlene etter det være nede på 3,4 millioner (mot hele 10,5 millioner i 2009). Der bør de etter styrets oppfatning ideelt sett omtrent ligge i åra etter det.

På 5-6 år bruker altså borettslaget over 7 millioner mer enn inntektene («husleiene»). Pengene har vært brukt fornuftig og til oppgradering av bygningsmassen, og i tråd med generalforsamlingens vedtak. Men fra 2015 er det altså ikke særlig mer å hente fra tidligere tiders oppsamlede midler. Da må inntektene balansere utgiftene, og nye større rehabiliteringer må i all hovedsak lånefinansieres. Sann er det også i andre borettslag. Derfor må styret heve de rene felleskostnadene også i fortsettelsen, helst bare i takt med pris- og lønnsutviklingen om det holder.

Det som kan være litt komplisert å få oversikt over hos oss, er de månedlige innkrevingene via giroen fra OBOS, der det er mange ulike betalingskategorier. De 4 kategoriene som alle leiligheter betaler hver måned, utgjør i forhold til totalinntekten følgende andel prosentuell:  
Felleskostnadene (til drift, vedlikehold og lånekostnader): 63%  
Brensel (til fyring og varmtvann): 28%  
Kabel-TV + Internett til sammen: 9%

Brenselskategorien ble satt betydelig opp i 2007 på grunn av stort etterslep. Tallene for de siste 10 årene samlet viser likevel at det fortsatt er et etterslep på ca 3 millioner kroner (det er krevd inn 3 millioner mindre enn det er betalt ut for å dekke strøm/fjernvarme til oppvarming og varmtvann samt installasjoner/vedlikehold av varmesystemet). Først når etterslepet er borte om en del år, kan denne kategorien justeres ned.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 17 980 230.

Salg anleggsmidler gjelder salg av to leieretter til garasjeplass i Platous gate.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra Telenor, DNK, Mobile Norway og tilskudd fra Oslo kommune.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 16 700 881.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 478 876 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde 4 846 390

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10.600.000 til større vedlikehold som omfatter nytt lås- og nøkkelsystem og heisprosjektet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2013.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 42 850. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 3,85% pr. 31.12.13. Gjenværende løpetid er 12 år.

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 3,85% pr. 31.12.13. Gjenværende løpetid på lån gitt til beboerne i forbindelse med bytte av dør/vindu i leilighetene er 4 år.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 3,6%. Fastrenteperioden løper fra 01.09.2009 til 01.09.2014. Gjenværende løpetid er 10 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er øket med 3,5% for 2014.

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

### 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 2014.

Driften i 2014 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % og en økning av betalingen for Canal Digital med kr 20,- pr måned pr leilighet fra 01.01.2014, mens betalingsbeløpet for fyring forblir uendret. I tillegg er nødvendig å ta opp lån for å dekke de vedtatte rehabiliteringsoppgavene med nye heiser på kr 8 400 000.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 18.02.2014  
Styret i Enerhaugen Borettslag

Eivind Løvdal/s/   Tonje Reinsvollsvveen /s/   Geir Erik Moen /s/

Patrick Storm-Jansen /s/   Mons Andreas Finne Vedøy /s/

Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## **Revisors beretning**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag, som viser et overskudd på kr 478 876. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Enerhaugen Borettslag per 31. desember 2013, 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2014

**PricewaterhouseCoopers AS**

Anders Grini /s/  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god Regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 208 459</b>	<b>7 307 091</b>	<b>6 208 459</b>	<b>4 846 390</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		478 876	1 181 015	-167 000	-7 906 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	16 692	13 339	10 000	10 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	300 000	-1	0	0
Tillegg for langs lån		0	0	0	8 400 000
Avregning anl.midler	15	2	-46 936	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 157 639	-2 176 051	-2 149 000	-1 916 000
Red. annen langs. gjeld		0	-70 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 362 069</b>	<b>-1 098 632</b>	<b>-1 972 000</b>	<b>-1 412 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 846 390</b>	<b>6 208 459</b>	<b>4 236 459</b>	<b>3 434 390</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 177 266	8 902 068		
Kortsiktig gjeld		-1 330 876	-2 693 609		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 846 390</b>	<b>6 208 459</b>		

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

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 348 923	17 424 578	17 355 000	17 672 000
Vaskeri		179 141	164 952	129 000	180 000
Salg anleggsmidler		250 000	0	0	0
Andre inntekter	3	202 166	176 337	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 980 230</b>	<b>17 765 867</b>	<b>17 634 000</b>	<b>18 002 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 574 365	-1 349 288	-1 600 000	-1 630 000
Styrehonorar	5	-340 000	-340 000	-340 000	-340 000
Avskrivninger	15	-16 692	-13 339	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-13 531	-12 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-30 000	-30 000	-30 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-298 288	-298 288	-298 000	-304 000
Konsulenthonorar	7	-335 186	-138 016	-150 000	-300 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Heiser		0	0	0	-9 400 000
Drift og vedlikehold	8	-4 657 976	-5 442 196	-5 500 000	-3 000 000
Forsikringer		-749 946	-706 037	-763 000	-795 000
Kommunale avgifter	9	-1 661 924	-1 601 023	-1 644 000	-1 747 000
Energi/fyring	10	-3 861 550	-3 000 841	-3 600 000	-3 900 000
Kabel-TV / Bredbånd		-1 736 331	-1 624 409	-1 583 000	-1 723 000
Andre driftskostnader	11	-1 331 093	-1 035 575	-1 250 000	-1 485 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 700 881</b>	<b>-15 685 136</b>	<b>-16 874 000</b>	<b>-24 775 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 279 349</b>	<b>2 080 731</b>	<b>760 000</b>	<b>-6 773 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	300 846	275 350	200 000	150 000
Finanskostnader	13	-1 101 319	-1 175 066	-1 093 000	-1 283 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-800 473</b>	<b>-899 716</b>	<b>-893 000</b>	<b>-1 133 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>478 876</b>	<b>1 181 015</b>	<b>-133 000</b>	<b>-7 906 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		478 876	62 655		
Reduksjon udekket tap			1 118 360		

**BALANSE**

	Note	2013	2012
<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	41 041	357 735
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 102 916</b>	<b>29 419 610</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Regulering av felleskostnader		100	0
Kundefordringer		84 408	-391
Kortsiktige fordringer	16	149 589	774 516
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		1 268 120	1 189 965
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		4 675 049	6 937 978
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 177 266</b>	<b>8 902 068</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 280 182</b>	<b>38 321 678</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Opptjent egenkapital		541 531	62 655
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>588 531</b>	<b>109 655</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 349 075	30 506 714
Borettsinnskudd	18	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	19	47 700	47 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 360 775</b>	<b>35 518 414</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		570 166	1 926 160
Skyldig til offentlige myndigheter	20	84 789	117 584
Påløpne renter		208 530	219 221
Påløpne avdrag		320 920	309 939
Annen kortsiktig gjeld	21	146 471	120 704
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 330 876</b>	<b>2 693 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 280 182</b>	<b>38 321 678</b>

Pantstillelse	22	48 977 800	50 022 656
Garantiansvar		0	0

OSLO, 18.02.2014,  
STYRET FOR ENERHAUGEN BORETTSLAG

Eivind Løvdal/s/ Tonje Reinsvollsveen /s/ Geir Erik Moen /s/

Patrick Storm-Jansen /s/ Mons Andreas Finne Vedøy /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-forringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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	9 661 746
Parkeringsleie	158 036
Garasjeleie	861 581
Brensel	4 471 812
Lokaler	397 548
Bredbånd	566 500
Diverse	648
Strøm/lys	28 680
Lån/Renter beboerlån	317 880
Vinduslån beboere	178 452
Kabel-TV	747 648
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 390 531</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-15 452
Garasjeleie	-24 956
Lokaler	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 348 923</b>

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

Antenner Telenor	28 449
Direktoratet for nødkommunikasjon	39 248
Mobile Norway	80 319
Salg av nøkler	6 450
Tilskudd Oslo Kommune	46 000
Parkeringskort	1 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>202 166</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 019 232
Overtid	-114 415
Annen lønn, ikke feriepenger	-32 500
Påløpne feriepenger	-142 713
Fri bolig	-84 192
Naturalytelser speilkonto	84 192
Arbeidsgiveravgift	-247 377
Pensjonskostnader	-22 257
AFP-pensjon	-17 884
Yrkesskadeforsikring	-4 155
Refusjon sykepenge	34 950
Arbeidsklær	-8 782
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 574 365</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 340 000  
Styret har i 2013 brukt til sammen kr 10.663 på et julearrangement for styret/ tillitsvalgte og ansatte samt på kaffe og møtemat for styret og ansatte gjennom et helt år. jf. note 11

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 531

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

Juridisk bistand	-55 713
OBOS	-8 300
OBOS Prosjekt AS	-89 783
ÅF	-161 147
Andre konsulenthonorarer	-20 244
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-335 186</b>

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

Kameraovervåkning	-544 934
Prosjektledelse Betong/fasader	-247 057
Andre konsulent honorar Betong/Fasader	-69 756
Andre kostnader Betong/Fasader	-74 559
Betongrehabilitering/Fasader	-1 421 022
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 357 328</b>
Drift/vedlikehold bygninger	248 262
Drift/vedlikehold VVS	-635 888
Drift/vedlikehold elektro	-118 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 090
Drift/vedlikehold heisanlegg	-567 426
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-205 012
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 359
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-308 785
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-329 584
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 309
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 869
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 657 976</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 065 683
Renovasjonsavgift	-596 241
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 661 924</b>

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

Elektrisk energi	-592 048
Fjernvarme	-3 269 502
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 861 550</b>

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

Container	-151 902
Diverse leiekostnader/leasing	-260
Verktøy og redskaper	-4 357
Telefon-/kontormaskiner	-1 387
Driftsmateriell	-5 758
Lyspærer og sikringer	-22 666
Vaktmestertjenester	-100 106
Vakthold	-226 828
Renhold ved firmaer	-577 070
Andre fremmede tjenester	-15 928
Kontor- og datarekvisita	-39 756
Trykksaker	-54 428
Andre kostnader tillitsvalgte og ansatte	-10 663
Andre kontorkostnader	-10 707
Telefon/bredbånd	-2 602
Telefon, annet	-17 316
Porto	-40 287
Drivstoff biler, maskiner osv	-4 535
Vedlikehold biler/maskiner osv	-29 067
Bilgodtgjørelse	-997
Bank- og kortgebyr	-5 232
Velferdskostnader	-9 240
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 331 093</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	3 288
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	187 071
Utbytte Gjensidige	110 487
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>300 846</b>

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

Renter Husbanken	-638 192
Renter OBOS-banken / OBOS	-4 926
Renter Eika	-418 159
Renter Eika	-29 486
Termingebyr Husbanken	-60
Termingebyr Eika	-1 200
OBOS-banken / OBOS	-450
Renter på leverandørgjeld	-8 828
Renter og provisjon kassekreditt	-18
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 101 319</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1966		27 438 000
--------------------------	--	------------

<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>27 438 000</b>
----------------------	--	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.230/bnr.305 M. flere

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

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

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

Feiemaskin nr.2

Tilgang 2012	46 936	
Avskrevet tidligere	-3 353	
Avskrevet i år	-6 706	
		36 877

Feie/sugemaskin

Avgang 2012	-1	
Tilgang 1998	78 720	
Avskrevet tidligere	-78 719	
		0

Gressklipper nr. 1

Avgang 2012	-1	
Tilgang 1995	32 841	
Avskrevet tidligere	-32 840	
		0

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2007	69 900	
Avskrevet tidligere	-55 755	
Avskrevet i år	-9 986	
		4 159

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

Sotsuger		
Tilgang 1997	15 375	
Avskrevet tidligere	-15 374	
		1
Støvsuger		
Avgang 2012	-1	
Tilgang 1987	19 254	
Avskrevet tidligere	-19 253	
		0
Traktor		
Tilgang 2003	435 318	
Avskrevet tidligere	-435 317	
		1
Leierett garasjeplasser		
Tilgang 2009	300 000	
Avgang 2013	-300 000	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>41 041</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-16 692</b>

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 000
Avregning vaskeripenger, innbetalt 2014	86 851
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014) OpenNet	57 738
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>149 589</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

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

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 16 år

Opprinnelig 2009	-14 044 538	
Nedbetalt tidligere	2 644 507	
Nedbetalt i år	771 726	
		-10 628 305

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 3,85%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2011	-1 042 826	
Nedbetalt tidligere	199 325	
Nedbetalt i år	140 609	
		-702 892

## Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2014.

Renter 31.12.13: 3,60%, løpetid 23 år

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	4 372 631	
Nedbetalt i år	949 837	
		-17 017 532

## OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.13: 4,10%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003	-3 307 283	
Nedbetalt tidligere	3 011 471	
Nedbetalt i år	295 812	

0

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-28 349 075</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

## NOTE: 18

## BORETTSINNSKUDD

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

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-4 964 000</b>
----------------------------	--	-------------------

---

## NOTE: 19

## ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-47 700	
----------------	---------	--

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-47 700</b>
-----------------------------------	--	----------------

---

## NOTE: 20

## SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-31 903	
----------------	---------	--

Skyldig arbeidsgiveravgift	-52 886	
----------------------------	---------	--

<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>		<b>-84 789</b>
---	--	----------------

---

## NOTE: 21

## ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-142 713	
-------------	----------	--

Kreditert faktura i 2014	-3 758	
--------------------------	--------	--

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-146 471</b>
-----------------------------------	--	-----------------

---

## NOTE: 22

## PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	4 964 000	
------------------	-----------	--

Pantelån:	28 349 075	
-----------	------------	--

Påløpne avdrag:	320 920	
-----------------	---------	--

<b>TOTALT</b>		<b>33 633 995</b>
---------------	--	-------------------

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

---



#### 4. Innkomne forslag:

##### A) Fra styret om behov for utskifting av dører til leilighetene.

Styret annonserte i 2013 at det ville bli gjennomført en ny runde med utskifting av ytterdører (dvs. dører fra fellesareal/korridor og inn i leilighetene), slik det har vært organisert tidligere. Dette på bakgrunn av at det er et stort antall ytterdører som ikke tilfredsstillers dagens brannkrav. I Brannteknisk tilstandsrapport fra Hjøllnes Consult utarbeidet våren 2013, pekes det på at utskifting av disse må være en prioritert brannsikkerhets-messig oppgave for borettslaget

Styret har gjennomført en kartlegging som viser at om lag 200 ytterdører enten er de opprinnelige fra 60-tallet eller har glassfelt som ikke er godkjente i dag, og derfor er overmodne for utskifting. Kartleggingen viser videre at det kun er ca 30 dører som andelseiere selv har byttet til dagens krav. Det vil si at ideelt bør det skiftes ca 440 dører.

Tidligere ble dette definert som andelseiers ansvar økonomisk, mens borettslaget bisto flere ganger med felles bestilling og lån til de som ønsket det.

På oppdrag fra styret har Juridisk avdeling i OBOS sett nærmere på ansvarsforholdet og kommet frem til at dette ikke lenger tilfredsstillers vedtektene etter endringene gjort av generalforsamlingen i 2006. Da ble ytterdører til leilighetene gjort til borettslagets vedlikeholdsansvar som hovedregel, slik det nå også står i Lov om borettslag.

Styret har valgt ikke å foreslå for generalforsamlingen å endre vedtektene på nytt slik at skifte av ytterdører igjen blir andelseiers ansvar, noe det er anledning til. Det betyr at borettslaget må dekke fremtidig skifte av ytterdører. Da dette, uansett om vi snakker om 200 eller 440 dører, er et meget kostnadskrevenne prosjekt som må lånefinansieres, foreslår styret for generalforsamlingen at styret forbereder konkret vedtakssak til ny generalforsamling.

Andelseiere som har skiftet ytterdør som tilfredsstillers de branntekniske krav som stilles og derfor ikke behøver å byttes av borettslaget, vil ut fra en juridisk vurdering kunne ha krav på en økonomisk kompensasjon.

**Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud på utskifting av ytterdører til leilighetene for behandling på generalforsamling i 2015.**

##### B) Fra Christian Alexander Borge, leilighet 14048, Smedgata 34:

*«Jeg anmoder generalforsamlingen å vedta og anskaffe et forskriftsmessig brannsikringsanlegg som ikke går på bekostning av indre sikkerhet.»*

*Installerte dør- og låsesystemer pr i dag fungerer ikke forsvarlig. I dag kan man uten nøkkel komme seg rett inn i indre sone/indre ganger og korridorer. Det er bare å røske av plastdekslet og vri rundt, så er du inne.*

*Plan- og bygningsetaten kom med en ny lov om rømningsmuligheter etter rehabilitering av dører mm. Styret har ikke godt nok orientert beboerne om kostnaden for brannsikringsanlegg (anslagsvis 2-3 millioner kroner). Derimot fikk styret medhold på generalforsamlingen i 2013 til nyanskaffelse av et nytt hybrid lås- og nøkkelsystem til nesten 1 million kroner.*

*Vi vil alle ha gode planer for brann og rømningsveier. Likeledes forebygge mulige brannkilder for brannstiftere. Jeg har bodd i borettslaget i 10 år og har registrert at det de siste 4 år har vært ildspåsettelse i nærområdet om lag 8 ganger. Det er urovekkende.*

*På generalforsamlingen vil det så vidt jeg vet være tilstede en konsulent med kunnskaper om lås og brannsikringsanlegg.»*

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

Styret arbeider løpende med tiltak knyttet til brannsikkerheten i borettslaget. Det er således gjennomført kontroll av brannsikringsutstyret i leilighetene og utskifting av brannslukningsapparater i fellesområdene i 2013. Dette sammen med forslaget om utskifting av ytterdører i leilighetene er de prioriterte oppgavene i henhold til Brannteknisk tilstandsrapport fra 2013, som gir god brannsikkerhet i borettslaget.

Det anlegget forslagsstiller ønsker innført, er etter styrets syn ikke et fornuftig tiltak ut fra kostnadene og behovet. Det er heller ikke pålagt etter brannforskriftene. Et liknende forslag ble for øvrig avvist av generalforsamlingen i 2008.

***Det foreslås at forslaget ikke vedtas.***

#### **C) Fra Bodil Markussen, leilighet 9017, Enerhauggata 3:**

*«Jeg foreslår innkjøp av nye varmruller til vaskeriene i borettslaget. Den gamle i Enerhauggata 3 har trukket sitt siste sukk og reservedeler er ikke å oppdrive. Trist siden rulla vår er savnet av flere. Jeg har hørt at det står dårlig til i de andre vaskeriene også. Finnes det nyere brukte ruller å få tak i ? En annonse på Finn.no kanskje?»*

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

Styret har de siste årene fått svært få henvendelser om varmruller og mener at behovet og bruken ikke tilsier at dette bør vedtas.

***Det foreslås at forslaget ikke vedtas.***

## D) Fra Erik Engebretsen, leilighet 12010, Enerhauggata 5:

*«I forbindelse med styrets arbeid og generalforsamlingen er det en del selvfølgheter som dessverre synes å ha glidd noe ut etter hvert og som jeg synes det er viktig å minne om. Da dette har betydning for vedtak som skal fattes av generalforsamlingen, må det være riktig å ta opp disse sakene på generalforsamlingen 2014 med vedtak i tråd med lov og vedtekter. Det er 4 punkter som det bes om tilslutning til og vedtak om».*

Forslagsstiller skriver videre i tilknytning til de 4 forslagene:

*«Disse ting er egentlig selvfølgelige og i henhold til vedtekter og lover. Det har imidlertid vært en utglidning i borettslaget på disse forhold noe som ikke har vært hjemlet i vedtekter eller vedtak av generalforsamlingen. Generalforsamlingen har både plikt og rett til å kontrollere styret. Vi må være klar over at dette er et borettslag og ikke et firma.*

*Styret kom på tampen av generalforsamlingen 2013 med en beskjed om at de ville redusere antall styremedlemmer da behovet ikke var der pga mindre arbeidsmengde. Dette betød at styremedlemmene i snitt (5 stk) gav seg selv en lønnsøkning på 20%. Ingen i generalforsamlingen ville ha godtatt en slik lønnsøkning, og godtgjørelsen synes urimelig høy i dag (68000kr i gjennomsnitt pr styremedlem hvis 5 styremedlemmer). Ved en saksgang som ingen var forberedt på, fikk styret det største lønnsloft noensinne. Normalt skulle generalforsamlingen i det minste fått mulighet til å diskutere dette med alle fakta på bordet, og dermed fått mulighet til å diskutere om honorar til det styremedlem det ikke var bruk for, ble trukket tilbake. Det er derfor svært viktig at generalforsamlingen får mulighet til å stemme / fatte vedtak på rett grunnlag.»*

Styrets saksopplysninger til dette:

Engebretsen fremmer to alvorlige påstander, og styret mener begge er uriktige;

- Endring av en styreplass til varamedlemsplass var foreslått på vanlig måte og i henhold til vedtektene i innkalling til generalforsamlingen i 2013. Det var derfor ikke «en saksgang ingen var forberedt på».
- Styrehonoraret som ble vedtatt på generalforsamling i fjor, gjaldt for 2012-2013. Styret besto da av seks medlemmer og ett varamedlem. Alle syv fikk sin andel av honoraret. Etter endringen i fjor har styret denne perioden hatt fem medlemmer og to varamedlemmer. Som tidligere år har alle syv bidratt mye, og årets honorar vil derfor også bli fordelt på syv. Påstanden om «en lønnsøkning på 20%» stemmer derfor ikke, verken i fjor eller i år.

Forslagene fra Engebretsen er:

1. Styret kan ikke bevilge seg ekstra honorar eller tjenester av noen art ut over det honorar som er gitt av generalforsamlingen. Honorar til styret er en totalpakke og er ment å dekke alle kostnader, og styret har ikke lov til å bevilge seg ekstra goder (herunder gaver, fester, alkohol, julebord mm.) I enhver slik sak anses styrets medlemmer inhabile, og kun generalforsamlingen har lov til å bestemme honorar og godtgjørelse til styrets medlemmer. Styrets medlemmer står fritt til å bruke sitt honorar etter eget ønske, og evt tilleggsgoder er inkludert i honoraret gitt av generalforsamlingen.

**Forslag: Vedtas av generalforsamlingen**

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret har i 2013 brukt til sammen kr 10.663 på et julearrangement for styret/ tillitsvalgte og ansatte samt på kaffe og møtemat for styret og ansatte gjennom et helt år. Dette utgjør under 1 promille av driftskostnadene, og styret mener dette er en svært nøktern bruk av penger.

***Det foreslås at forslaget ikke vedtas.***

2. Styret skal fremme en sak på vanlig måte gjennom innkallingen til generalforsamling vedr. styrets sammensetning. Ved reduksjon eller økning av antall styremedlemmer skal dette fremmes skriftlig i innkallingsdokumentene. Styret plikter skriftlig i innkallingsdokumentene å begrunne hvorfor det er riktig å endre antall medlemmer i styret. Styret kan ikke endre antall styremedlemmer uten at dette er gjort til en sak i innkallingspapirene.

**Forslag: Vedtas av generalforsamlingen**

**Styrets innstilling til forslaget:**

Vedtektene fastsetter kravene til vedtektsendringer og disse ble fulgt og godkjent av generalforsamlingen i fjor (endring av styrets sammensetning).

***Det foreslås at forslaget ikke vedtas.***

3. Generalforsamlingen (dvs andelseierne) har rett til innsyn i styrets arbeid, og har rett til å se protokoll fra styremøtene.

**Forslag: Vedtas av generalforsamlingen**

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret gir kontinuerlig innsyn i arbeidet vi gjør, blant annet gjennom Ener'n, oppslag, rundskriv og årsmeldingen. Styrets protokoller er ikke offentlige, ettersom de kan inneholde private opplysninger om beboere, ansatte og andre forhold som av juridiske grunner må unndras offentlighet.

***Det foreslås at forslaget ikke vedtas.***

4. Styret plikter å følge normal saksgang under generalforsamlingen som angitt i innkallingsdokumentene.

**Forslag: Vedtas av generalforsamlingen**

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret stiller seg uforstående til forslaget. Generalforsamlinger avvikles i Enerhaugen Borettslag ut fra bestemmelser i vedtektene og den forretnings-orden som generalforsamlingen selv vedtar. I tillegg har styret valgt å be OBOS om å foreslå en erfaren ekstern møteleder til generalforsamlingene for å sikre at alle formalia er ivaretatt.

***Det foreslås at forslaget ikke vedtas.***

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

- A. Som styreleder for 1 år foreslås:  
Eivind Løvdal Enerhauggata 5
- B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:  
Patrick Storm-Jansen Smedgata 34  
Eirik Jagmann Enerhauggata 3
- Som styremedlem for 1 år foreslås:  
Rune Berge Enerhauggata 7
- Styremedlemmer som ikke er på valg:  
Geir Erik Moen Enerhauggata 3
- C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:  
1. Tonje Reinsvollsveen Enerhauggata 3  
2. Geir Bache Altern Smedgata 34
- D. Som valgkomite for 1 år foreslås:  
Christin Stulen Enerhauggata 5  
Martha Haukaas Enerhauggata 3  
Randi Krogstad Enerhauggata 3
- E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:  
Geir Erik Moen Enerhauggata 3
- Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:  
Patrick Storm-Jansen Smedgata 34
- F. Som garasje-, parkerings- og bodansvarlig foreslås:  
Eivind Åse Smedgata 34

Oslo, 16.februar 2014

I valgkomiteen for Enerhaugen Borettslag  
Martha Haukaas  
Randi Juliane Krogstad  
Christin Stulen

## **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@ebri.no](mailto:pellek@ebri.no). Se borettslagets hjemmeside [www.ebri.no](http://www.ebri.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@ebri.no](mailto:pellek@ebri.no)

### **Garasje-, parkerings- og bodansvarlig**

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

### **TV og Internett**

Selv om en del beboere er misfornøyd med endringene i TV-kanaltilbudet fra Canal Digital, mener styret vi har en så gunstig avtale økonomisk at vi ikke går for å bytte leverandør. Bredbånd fra OpenNet og Bahnhof fungerer svært tilfredsstillende. Styret har i 2013 forhandlet fram en reduksjon av kostnadene fra 2014, da disse ble høyere enn budsjettet / forventet.

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmestertjeneste**

Vaktmester Alf Johansen og Dan Terje Pedersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester-kontoret har adresse Enerhauggata 7, Fyrhuset og er åpent mandag til fredag mellom kl. 11.30 og kl. 12.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 92 22 79 76 eller 92 64 72 68 (kun SMS). E-postadresse [vaktmester@ebri.no](mailto:vaktmester@ebri.no). Unngå å ringe privat utenom ordinær arbeidstid. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2012.

### **Nøkler**

Nøkler fås kjøpt ved henvendelse til vaktmesteren, og koster kr 150,- pr nøkkel til gammelt system. Ekstra nøkkelbrikke til nytt låssystem som blir ferdig våren 2014 koster kr 250. Garasjenøkler fås kjøpt hos garasjeansvarlig Eivind Åse epost: [garasje@online.no](mailto:garasje@online.no), telefon 90 98 79 80.

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 slokkeutstyr 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.

Trygg og Sikker har i 2013 kontrollert utstyret i leiligheter og fellesarealer.

**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 bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

### 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.

### 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).

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

### Fjernvarme

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Betong- og fasaderehabilitering av Enerhauggata 1	
2012	Inngangsdører og kameraovervåking	Nye dører i inngangspartier og nye korridordører 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 - 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 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	Kjøkkenet og soveromsvindu skiftet	

## Husordensregler for Enerhaugen borettslag

### Vedtatt på generalforsamlingen 18. mai 1989.

#### Revidert på generalforsamlingene

7. juni 1993

9. mai 1994

15. mai 1995

5. mai 1997

27. mars 2003

30. mars 2006

27. mars 2012

### Innledning

Enerhaugen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes ved andelseiernes prosentvise betaling av felleskostnader. Det er også beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i Husordenen gitt enkle regler som beboerne plikter å følge. Andelseier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Husordenen er vedtatt av Generalforsamlingen .

### Godkjenning av andelseiere og av andre som har fått overlatt bruken av boligen.

Ved et hvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Nekter styret godkjenning må det sendes ut melding om dette innen 20 dager etter at søknad er mottatt. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten ett år. Det skal søkes om dette på søknadsskjema fra OBOS. Styret kan stille andelseier økonomisk ansvarlig for eventuelle utlegg som skyldes problemer med fremleietaker.

### Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Boring, banking og musikkøvelser kan kun skje mellom kl. 08.00 og kl.20.00 på hverdager, samt på lørdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00. På søn- og helligdager er slik aktivitet ikke tillatt. Støyende arbeider som innebærer vedvarende boring/banking/pigging i husets mur- og betongkonstruksjoner må begrenses til tidsrommet fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på hverdager, på lørdager til tidsrommet fra kl. 10.00 til kl. 16.00 I denne tiden må det legges inn 2 timer med pause. Pausene bør avtales med de mest berørte beboerne og gjøres kjent for alle gjennom oppslag i aktuelle oppganger. Det må gjøres kjent for alle i aktuelle oppganger hva slags arbeider som pågår, og antatt varighet for arbeidene, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

### Dyrehold

Dyrehold tillates under forutsetning av at en erklæring om dette undertegnes og at den blir overholdt. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

### Renhold

Renhold av korridorer, trapper m.v. besørges av et renholdsfirma.

I avtalen inngår vask av korridorvinduer 2 ganger årlig.

**Søppel**

Nedkastluken skal bare brukes til tørr søppel som må pakkes forsvarlig inn. Det er forbudt å kaste brennende ting, glass og skarpe gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken.

Det er oppstilt containere for andre typer avfall(papir, glass og metall) utenfor blokkene. Storsøppel legges i containere som oppstilles ved alle blokkene med ca.2.mdrs mellomrom.

Kast ikke mat til fugler og katter m.v. fra balkongene og ned på marken. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

**Radio og TV**

Andelseieren må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn.

Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio og fjernsynsapparater.

**Fellesvaskeriet**

Alle blokkene har fellesvaskeri med betalingsautomat i kjelleren, unntatt Enerhauggt.1 som benytter vaskeriet i Enerhauggt.3. Reglene for vaskeliste, vasketider m.v. skal overholdes.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk.

**Brannslukningsapparater og røykvarslere**

De enkelte røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten. Vedlikeholdet påligger andelseier.

**Alminnelige ordensregler**

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Det finnes egne sykkelboder i kjellerne.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær.

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

Balkongkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket.

Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er synlig over balkongrekkverk må ikke males i annen farge enn det som er godkjent - hvit maling og brun beis.

Inngangsdørene skal alltid være låst. Det samme gjelder dører til korridor, kjeller og garasjer. Det tillates ikke at barn oppholder seg alene i garasjene.

**Meldinger og henvendelser**

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordenens bestemmelser.

Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

**Vedtekter.**

Det vises for øvrig til "Nye vedtekter", særlig til avsnitt 5 om vedlikeholdsplikt.

**Alvorlige brudd på husordensreglene**

Gjentas påtalte forhold etter at styret har sendt andelseier en skriftlig advarsel, kan borettslaget kreve andelen solgt.

## VEDTEKTER

for Enerhaugen Borettslag org nr 948 152 525  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.03.2006.  
endring på ordinær generalforsamling den 04.04.2013

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Enerhaugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd. 3

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

#### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

### **4. Boret og overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Bruksoverlating kan kun skje til reelle fysiske personer. Bruksoverlating skal ikke skje via tredjepart som utleiemegler eller lignende. Andelseier pålegges å fremskaffe minst én referanse fra leietaker.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

#### **4-4 Kameraovervåkning**

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

### **5. Vedlikehold**

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

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør fra og med innvendig stoppekran, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(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.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er et år, de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,



2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.