

Til andelseierne i Enerhaugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 30. mars 2017 kl. 18.00 i St Hallvard kirke.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. 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 torsdag 30. mars 2017 kl. 18.00 i St Hallvard kirke.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppfølging av Tilstandsrapporten
 - B) Avvikling av tidligere kjølerom
 - C) Fra styret om oppgradering av uteområdene
 - D) Tiltak for å bedre økonomien i borettslaget
 - E) Fyringskostnader og oppvarming av leiligheter
 - F) Tilrettelegging for Bilkollektivets el-biler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 15.02.2017
Styret i Enerhaugen Borettslag

Rune Berge /s/ Heidi Maria Holopainen /s/ Pia Moan Hasselknippe /s/

Geir Erik Moen /s/ Leif Skuterud /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 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Berge	Enerhauggata 7
Nestleder	Heidi Maria Holopainen	Enerhauggata 7
Styremedlem	Pia Moan Hasselknippe	Enerhauggata 5
Styremedlem	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Leif Skuterud	Smedgata 34
Varamedlem	Svein Borgen	Enerhauggata 3
Varamedlem	Eivind Freng Dale	Enerhauggata 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Rune Berge		Enerhauggata 7
Varadelegert		
Heidi Maria Holopainen		Enerhauggata 7

Valgkomiteen

Sølvi Kristiansen	Enerhauggata 5
Randi Juliane Krogstad	Enerhauggata 3
Frode Lagset	Enerhauggata 7
Christin Stulen	Enerhauggata 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Enerhaugen Borettslag

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

Enerhauggata 1, 3, 5 og 7
Smedgata 32 og 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 2016.

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 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 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 2016 var til sammen kr 19 930 062.

Dette er kr 954 062 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avdrag og renter på lån som ble tatt opp i forbindelse med utskifting av leilighetsdør, for de som ønsket å betale det over «husleia». I tillegg har borettslaget mottatt tilskudd fra Oslo kommune til parsellhagene på kr 300 000.

Se Andre inntekter, note 4.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 18 344 632.

Dette er kr 1 333 632 høyere enn budsjettet og skyldes blant annet dørprosjektet med mulighet for nedbetaling over 2 år og økte fyringskostnader som følge av dyrere fjernvarme.

Resultat

Årets resultat på kr 766 827 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 3 748 597 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca kr 1.400.000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av postkasser, betonganalyse og oppgradering av brannveien.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 9 991. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag. Etter innhenting av nye pristilbud på bygningsforsikring, har styret vedtatt å gå over til Gjensidige Forsikring med virkning fra 21. mars 2017. De hadde det klart beste tilbudet økonomisk, og besparelsen for borettslaget i 2017 blir på ca kr 300.000.

Lån

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 2,25 % pr. 31.12.16.1
Lånet ble refinansiert 2016 i forbindelse med utskifting av dører i fellesarealene.
Gjenværende løpetid er 8 år.

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 2,25% pr. 31.12.16.
Gjenværende løpetid på lån gitt til beboerne i forbindelse med bytte av dør/vindu til balkongene er 1 år.

Borettslaget har 1 lån i Eika til en flytende rentesats 2,25% pr. 31.12.16.
Gjenværende løpetid er 18 år. Lånet er tatt opp i forbindelse med heisutskifting.

Borettslaget har 1 lån i Husbanken til en fastrente på 2,68% (nominell).
Fastrenteperioden løper fra 01.09.2014 til 01.09.2019. Gjenværende løpetid er 10 år.

Borettslaget har 1 lån i OBOS til en flytende rentesats 2,25% pr. 31.12.16.
Gjenværende løpetid på lån gitt til beboerne i forbindelse med bytte av dør i leilighetene er 1 år.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret reduseres med kr 135 000 da borettslaget fra 1. juli går over i ordinær avtale (i 1. halvår er det fortsatt utvidet avtale).

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

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 2017.

Felleskostnadene økte med 5% fra 1. januar 2017.

I tillegg økte også leie av garasje plass med 5% fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 15.02.2017

Styret i Enerhaugen Borettslag

Rune Berge /s/ Heidi Maria Holopainen /s/ Pia Moan Hasselknippe /s/

Geir Erik Moen /s/ Leif Skuterud /s/

Til Generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Enerhaugen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 766 827. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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, 24. februar 2017

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 744 197	1 078 871	3 744 197	3 748 597
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		766 827	163 455	1 106 000	3 505 000
Tilbakeføring av avskrivning	16	14 674	14 117	10 000	14 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-31 219	-62 250	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	11 298 044	4 990 475	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-12 042 223	-2 438 488	-2 534 000	-3 582 000
Utlån langsiktig fordring		-1 703	-1 984	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 400	2 665 325	-1 418 000	-63 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 748 597	3 744 196	2 326 197	3 685 597
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 266 316	4 642 536		
Kortsiktig gjeld		-3 517 720	-898 339		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 748 597	3 744 197		

54 - ENERHAUGEN BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	3	19 276 977	18 124 560	18 630 000	20 319 000
Vaskeri		214 708	180 101	190 000	210 000
Andre inntekter	4	438 377	138 979	156 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 930 062	18 443 640	18 976 000	20 829 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-1 480 155	-1 861 189	-1 670 000	-1 414 000
Styrehonorar	6	-350 000	-340 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	16	-14 674	-14 117	-10 000	-14 000
Revisjonshonorar	7	-17 250	-13 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-40 000	-35 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-661 785	-355 035	-669 000	-527 000
Konsulenthonorar	8	-243 835	-419 585	-200 000	-200 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	9	-5 393 942	-4 642 797	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-1 074 292	-1 043 579	-1 097 000	-800 000
Kommunale avgifter	10	-2 093 047	-2 070 304	-2 094 000	-2 094 000
Energi/fyring	11	-3 840 542	-3 345 791	-3 600 000	-3 600 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 569 293	-1 847 246	-1 572 000	-1 650 000
Andre driftskostnader	12	-1 471 818	-1 310 591	-1 100 000	-1 270 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 344 632	-17 392 609	-17 011 000	-16 568 000
DRIFTSRESULTAT		1 585 431	1 051 031	1 965 000	4 261 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	25 421	31 254	5 000	8 000
Finanskostnader	14	-844 025	-918 830	-864 000	-764 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-818 604	-887 576	-859 000	-756 000
ÅRSRESULTAT		766 827	163 455	1 106 000	3 505 000
Udekket tap			163 455		
Reduksjon udekket tap		766 827			

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	16	94 853	78 308
Langsiktige fordringer	17	69 811	68 109
SUM ANLEGGSMIDLER		29 226 539	29 208 292
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 675	0
Kortsiktige fordringer	18	1 676 630	168 648
Driftskonto OBOS-banken		2 029 507	545 587
Skattetrekk OBOS-banken		62 852	69 980
Sparekonto OBOS-banken		3 479 653	3 858 320
SUM OMLØPSMIDLER		7 266 316	4 642 536
SUM EIENDELER		36 492 856	33 850 828
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Udekket tap	19	-4 231 175	-4 998 002
SUM EGENKAPITAL		-4 184 175	-4 951 002
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	32 147 611	32 891 790
Borettsinnskudd	21	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	22	47 700	47 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 159 311	37 903 490
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 747 041	95 454
Skyldig til offentlige myndigheter	23	119 883	126 853
Påløpte renter		127 005	137 005
Påløpte avdrag		372 504	362 500
Annen kortsiktig gjeld	24	151 287	176 527
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 517 720	898 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		36 492 856	33 850 828

Pantstillelse	25	56 477 800	57 977 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2017

STYRET I ENERHAUGEN BORETTSLAG

Rune Berge /s/ Heidi Maria Holopainen /s/ Pia Moan Hasselknippe /s/

Geir Erik Moen /s/ Leif Skuterud /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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

NOTE: 3**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 348 324
Parkeringsleie	166 824
Garasjeleie	916 914
Lokaler	440 736
Parseller	30 450
Leie tidl.år	300
Dørlån beboere	657 990
Vinduslån beboere	178 452
Kabel-TV/Internett	1 591 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 331 574

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-22 653
Garasjeleie	-22 844
Lokaler	-9 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 276 977

NOTE: 4**ANDRE INNTEKTER**

Antenne Telenor	30 463
Salg jubileumsbøker	1 300
Direktoratet for nødkommunikasjon	42 239
Filminnspilling i borettslaget	2 000
Antenne ICE	42 325
Salg av nøkler	20 050
Tilskudd Parsellhagene	300 000
SUM ANDRE INNTEKTER	438 377

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 120 102
Overtid	-74 580
Påløpte feriepenger	-151 287
Fri bil, tlf etc.	-42
Fri bolig	-80 016
Naturalytelser speilkonto	80 058
Arbeidsgiveravgift	-239 804
Pensjonskostnader	-26 073
AFP-pensjon	-26 972
Yrkesskadeforsikring	-6 149
Refusjon sykepenger	188 290
Arbeidsklær	-23 478
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 480 155

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr	350 000
I tillegg har styret fått dekket julebord og innkjøp av kaffe for ansatte og tillitsvalgte for kr 16 938, jf. noten om andre driftskostnader.	

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	17 250
---	--------

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 831
OBOS	-3 822
OBOS Prosjekt AS	-37 450
Møteledelse generalforsamling	-6 375
Tilstandsrapport	-131 688
Brannvei	-15 875
Parsellhager	-14 794
SUM KONSULENTHONORAR	-243 835

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dører*	-1 702 101
Parseller	-1 618 488
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 320 589
Drift/vedlikehold bygninger	-230 527
Drift/vedlikehold VVS	-433 346
Drift/vedlikehold elektro	-175 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-179 028
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-57 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-466 278
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-269 027
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 220
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 768
Annet vedlikehold, parseller	-16 660
Egenandel forsikring	-41 906
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 393 942

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

*Beboerlån som nedbetales over 2 år.

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 318 885
Renovasjonsavgift	-774 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 093 047

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-536 110
Fjernvarme	-3 304 433
SUM ENERGI / FYRING	-3 840 542

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-135 212
Diverse leiekostnader/leasing	-35 340
Verktøy og redskaper	-17 687
Telefon-/kontormaskiner	-3 799
Driftsmateriell	-13 383
Lyspærer og sikringer	-18 679
Vakthold	-248 136
Renhold ved firmaer	-713 581
Andre fremmede tjenester	-39 366
Kontor- og datarekvisita	-42 064
Kopieringsmaterieill	-6 711
Trykksaker	-43 280
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-349
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 938
Andre kontorkostnader	-26 621
Telefon, annet	-25 348
Porto	-23 794
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 632
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-43 166
Bilgodtgjørelse	-572
Bank- og kortgebyr	-1 595
Velferdskostnader	-10 467
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 471 818

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 385
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 333
Andre renteinntekter	1 703
SUM FINANSINTEKTER	25 421

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-25 980
Eika Boligkreditt AS lån 1	-56 147
Eika Boligkreditt AS lån 3	-7 607
Eika Boligkreditt AS lån 4	-193 585
Eika Boligkreditt AS lån 5	-153 149
Husbanken	-393 335
OBOS. Termingebyr, etableringsgebyr	-2 500
Eika. Termingebyr, etableringsgebyr	11 325
Termingebyr. Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld	-337
SUM FINANSKOSTNADER	-844 025

NOTE: 15**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.230/bnr.305 m. flere

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

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2012	46 936	
Avskrevet tidligere	-23 471	
Avskrevet i år	-6 706	
		16 759
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2007	69 900	
Avskrevet tidligere	-69 899	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 1998	10 947	
Tilgang 2001	19 530	
Avskrevet tidligere	-30 476	
		1
Sandspreder 1		
Tilgang 2003	20 956	
Avskrevet tidligere	-20 955	
		1

Traktor		
Tilgang 2003	435 318	
Avskrevet tidligere	-435 317	
		1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2015	62 250	
Avskrevet tidligere	-7 411	
Avskrevet i år	-7 411	
		47 428
Sandsilo		
Tilgang 2016	31 219	
Avskrevet i år	-557	
		30 662
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		94 853
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 674

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	69 811
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	69 811

NOTE: 18**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	8 700
Sykepenger	40 422
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017):	1 627 508
Bahnhof 1. kv 17	158 425
Eika maskinforsikring	1 450
OpenNet 1 kv 17	57 738
Canal Digital 1. halv år 17	369 198
OBOS Forsikring 17	1 084 283
Direktoratet for nødkommunikasjon 17	43 585
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 676 630

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 19**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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2009	-14 044 538	
Nedbetalt tidligere	5 096 176	
Nedbetalt i år	8 948 362	

0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2011	-1 042 826	
Nedbetalt tidligere	639 859	
Nedbetalt i år	158 430	

-244 537

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 009 525	
Nedbetalt tidligere	-6 594 715	
Nedbetalt i år	375 247	

-8 228 993

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2016	-9 585 202	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	749 739	

-8 835 463

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,68 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	7 403 779	
Nedbetalt i år	1 106 095	

-13 830 126

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,25 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2016	-1 712 842	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	704 350	

-1 008 492

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-32 147 611**

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjer/lokaler	-47 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-47 700

NOTE: 23**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-62 852
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 031
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-119 883

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-151 287
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-151 287

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 964 000
Pantelån	32 147 611
Påløpte avdrag	372 504
TOTALT	37 484 115

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

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

A) Fra Styret: Oppfølging av Tilstandsrapporten.

Firmaet Hjeltnes Consult AS fikk i oppdrag å lage en tilstandsvurdering av bygningene, etter vedtak på generalforsamlingen i 2016. (Det etterfølgende ble også presentert i nr 1-2017 av Ener'n).

Rapporten viser oss en kurs vi kan ta over de neste ti til femten årene for å sørge for at byggene våre holder den standard de bør holde. Vi ser for oss at 2017 blir et år for videre undersøkelser og forprosjektering, mens de store tiltakene spres utover årene som kommer.

1. Om bygningene

Hjeltnes har kommet med anbefalinger på hva vi bør gjøre med bygningsmassen. Her er en kort oppsummering av disse anbefalingene.

Grunnen og fundamenter

Tilstand:

Det er ingen tegn på manglende eller sviktende drenering rundt bygningene og det er registrert lite fukt- og saltutslag. Grunnforholdene antas å være stabile og det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i byggenes grunn- eller fundamenter.

Anbefalte tiltak:

Bortsett fra vanlig, løpende vedlikehold antas ingen tiltak nødvendig i kommende 10-årsperiode.

Bæresystemene

Tilstand:

Det er ikke registrert tegn til svikt i bygningenes bæresystemer, men noen riss/sprekker i kjeller- og garasjearealer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at sprekker/riss holdes under oppsyn og utbedres ved løpende vedlikehold.

Yttervegger

Tilstand:

Fasadepartier som er kledd med aluminiumsplater fremstår i tilfredsstillende stand. Enkelte lekkasjer som er oppstått gjennom årene, er løpende utbedret. Teglforblandingene vurderes som tilfredsstillende. De pussede/malte betongfasadene har noen avskalinger, riss og sprekker.

Originale stuevinduer og balkongdører er nå godt utover forventet levetid. Vinduene på kjøkken og soverom som ble skiftet i 1988/89, synes å være i rimelig god stand.

Originale vinduer på lavblokkene har også nådd en alder som er godt over forventet levetid.

Anbefalte tiltak:

Foreta en tilstandsvurdering av betongen på fasader, balkonger og garasjeanlegg. Dette betyr at man bl.a. må se bak aluminiumsplatene.

Skifte balkongdører og vinduer på balkongside i løpet av få år, bytte vinduer i inngangspartier, kontroll av teglforblandingene i alle bygg, fasadevask

Innervegger

Tilstand:

Veggene i korridorer, trappeoppganger og inngangspartiene fremstår i godt vedlikeholdt stand. Veggene i garasjeanleggene fremstår noe mer slitte. Postkassene er gamle og til dels i dårlig forfatning.

Anbefalte tiltak:

Generelt løpende vedlikehold og maling av alle vegger mot slutten av en 10-årsperiode. Postkassene bør vurderes skiftet.

Gulv og himlinger

Tilstanden av gulv og himlinger i fellesarealene vurderes som tilfredsstillende. I garasjeanlegget i Smedgata 32 er det imidlertid noe pågående korrosjon og synlige, rustne armeringsjern

Anbefalte tiltak: Tilstandsvurdering av betong med betongteknologisk prøvetaking.

Generelt vedlikehold med maling

Yttertak

Nåværende takpapp er fra 1986/87 og har nå stått utover normal levetid. Det er imidlertid registrert få lekkasjer og disse har blitt løpende utbedret

Anbefalte tiltak

Komplett omlegging av alle tak inkl. utskifting av nedløp/sluk og beslag mot slutten av en 10-årsperiode

Trapper og balkonger*Tilstand*

Tilstanden på trappene i oppgangene vurderes som tilfredsstillende med normal slitasje. Det er ikke foretatt befaring av balkonger og derfor er tilstanden på balkongdekkene ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Generelt vedlikehold av trappeoppgangene. Balkongdekkene bør kontrolleres samtidig med betongundersøkelsen av fasaden.

2. Vann og avløp*Tilstand*

Avløpsledninger for spillvann og overvann er originale fra byggeår. Noen mindre lekkasjer og korrosjon er registrert. Tilstanden for vann- og avløpsledninger i grunnen er ikke vurdert da de ikke lar seg inspisere uten spesialutstyr. Rørøpplagg for tappevann har hatt en del lekkasjer fra rørnett og utette bad og er blitt løpende utbedret

Anbefalte tiltak:

Vann- og avløpsledninger i grunnen inspiseres med spesialutstyr.

Komplett utskifting av rørøpplagg og våtromsrehabilitering for alle baderom tilknyttet rørsjakter. Ved komplett utskifting av rørøpplagg i bygg som dette, er man nødt til å bryte membran/våtromsskille i hver leilighet/baderom. Det anbefales derfor at badene rehabiliteres i sin helhet. Det bør ikke ventes i for mange år med dette arbeidet.

Styret vil, utover anbefalingen fra Hjellnes, minne om at alle som bor i borettslaget har et ansvar for å vedlikeholde rør og avløp i egen leilighet.

3. Varmeanlegg*Tilstand*

Fjernvarmesentral og tilbehør er av god stand. Stigere og fordeling ut til leiligheter er imidlertid originalt fra byggeårene.

Anbefalte tiltak:

Det såkalte sekundærnett fra undersentraler og ut til leiligheter anbefales skiftet ut i sin helhet, inkludert radiatorer i leiligheter og fellesarealer.

4. Elektriske anlegg

Stigeledninger og øvrige anlegg - såkalte hovedfordelinger og underfordelinger - ble skiftet ut i 2003/04 og har god standard. Ingen tiltak vurdert nødvendig de nærmeste 10 årene.

5. Heiser

Heisene er helt nye og ingen tiltak er vurdert nødvendig de nærmeste 10 årene.

6. Brannsikring

Hjellnes Consult har påpekt noen områder der utførte arbeider i bygget ikke er tett i henhold til brannforskriftene. Dette vil bli utbedret hurtig under løpende vedlikehold. De påpeker også at vifter og luftkanaler må renses jevnlig, noe som gjøres med jevne mellomrom.

Vårt største problem kan synes å være hensetting av «saker og ting» i rømningsveier. Dette er forbudt, og vaktmestrene vil få pålegg om å følge dette opp enda strengere når de går sine runder i blokkene.

Hjellnes har anbefalt automatisk brannvarslingsanlegg for fellesarealene, det vil si for korridorer og andre rom som er felles i borettslaget. Anbefalingen gjelder ikke leilighetene. Når det gjelder brannsikkerhet i leilighetene har styret nylig fått byttet røykvarslere og håndslukkere i henhold til reglene.

Styrets vurderinger

Slik styret ser det, er det tre områder som må få prioritet:

1. tilstandsvurdering av betongen på høyblokkenes langsider (under aluminiumsplatene)
2. rehabilitering av stuevinduer og balkongdører
3. VVS-installasjoner (bad og lignende)

Styret mener at vi må gjøre arbeidet i denne rekkefølgen. Vi må også planlegge utskifting av varmerør og radiatorer, og mener at det er naturlig å ta dette sammen med VVS-installasjonene.

I 2017 mener styret borettslaget bør få et firma til å foreta tilstandsvurdering av betongen slik at vi i 2018 kan starte prosjektet med rehabilitering av vinduer/balkongdører og reparasjon av skadet betong. VVS-renovering må vente til dette prosjektet er gjennomført, trolig nærmere fem år.

Disse prosjektene er alle svært omfattende, og det må tilsettes en prosjektleder i en viss prosent stilling da ingen i dette eller kommende styre kan forventes å inneha den tekniske kompetansen som vil kreves.

Kostnadene er per i dag vanskelig å beregne. En usikkerhet er for eksempel hva betongundersøkelsen vil avdekke. Vi tror i dag at vi ikke står foran de store ubehagelige overraskelsene her, men vi må vite det mer sikkert før vi kan kostnadsberegne med en større grad av sannsynlighet. Ut fra erfaringer med tidligere prosjekter har Hjellnes Consult beregnet utskifting av balkongdører og vinduer på balkongsidene til omtrent 17 millioner 2016-kroner, eks moms. Mer eksakt tall er vanskelig å få før prosjektet konkretiseres og anbud innhentes.

VVS-renoveringen vil naturlig nok bli det mest kostbare. Hjellnes Consult har ut fra sin erfaring beregnet kostnader til omtrent 90 millioner kroner, eks moms (det tilsvarer i snitt 230 000 kroner per leilighet, inkl. moms). Skifte av rør og radiatorer er beregnet til omtrent 16 millioner, eks. moms.

Slike summer kan synes skremmende, men vi er mange andelseiere, og vi må gjøre det som er mulig for å få best mulig lånebetingelser. Om 8 år har vi nedbetalt lånet vi tok opp i forbindelse med el-rehabiliteringen, og det er ikke umulig at vi kan få gode betingelser i Husbanken nok en gang.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å starte prosjektet med tilstandsvurdering av betongen i bygningsmassen (anslått av Hjeltnes til kr 200.000, eks. mva.). På grunnlag av denne og på tilstandsrapporten fra Hjeltnes Consult legger styret fram en fremdrifts- og økonomiplan for det totale vedlikehold i borettslaget de kommende årene, for behandling på generalforsamling i 2018.».

B) Fra styret om avvikling av tidligere kjølerom

Da borettslaget var nytt hadde alle leilighetene et eget kjølebur (kjølebod). Disse var i utgangspunktet ment for lagring av matvarer. Da behovet etter hvert endret seg, ble kjøleanleggene kuttet ut en gang på 90-tallet. I dag benytter noen beboere burene som ekstra bodrom, en del bur står tomme (mange nyere beboere aner ikke at de finnes), andre bur inneholder åpenbart ting og tang fra folk som har flyttet. Totalt sett er rommene nå ganske rotete.

Styret har de senere årene fått forslag fra beboere om å omdisponere kjølerommene til fellesrom som kan gi bedre bruk av arealene. Ifølge vaktmester har rommene tilfredsstillende opplegg for nødvendig ventilasjon. Styret følger nå opp dette med følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

De tidligere kjølerommene omdisponeres til fellesrom. Styret nedsetter en arbeidsgruppe som vurderer hva de frigjorte arealene i de ulike blokkene kan brukes til som nye fellesrom. Forslaget krever 2/3 flertall på generalforsamlingen for å bli vedtatt.

C) Fra styret om oppgradering av uteområdene

På bakgrunn av forrige generalforsamling sitt vedtak om oppgradering av uteområdene/brannveien ønsker styret å fortsette arbeidet med å gjøre området trygt og mer attraktivt for beboerne. I forbindelse med mulighetsstudien utarbeidet av Lala Tøyen er det nedsatt en referansegruppe av beboere som skal komme med innspill til prosjektet.

Forslag til vedtak:

Styret innvilges en ramme på 1,5 millioner til arbeid med uteområdene/brannveien. Beløpet fordeles på driftsårene 2017 og 2018.

D) Fra andelseier Anders S. Moe: Tiltak for å bedre økonomien i borettslaget.

D1: Tiltak for å bedre økonomien i borettslaget, utredning

Bakgrunn:

Beboerne ble i Ener'n 04/2016 informert om bekymringsverdige forhold når det gjelder økonomien i borettslaget der det nevnes at disponible midler er redusert fra 10 til 2 millioner på 6 år.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter at styret utreder tiltak for å bedre økonomien i borettslaget.

Styrets innstilling til forslaget:

Borettslaget har pr 2017 etter styrets oppfatning akseptable disponible midler til å møte kortsiktige behov. Mer omfattende vedlikeholdsbehov de kommende årene må lånefinansieres, jvf. forslag A fra styret. Intensjonen med forslaget er god, men styret skal uansett legge fram en økonomiplan på neste generalforsamling i forhold til de store vedlikeholdsoppgavene som kommer.

**Styrets forslag til vedtak:
Forslaget vedtas ikke.**

D2: Tiltak for å bedre økonomien i borettslaget, økt leie for parkering

Bakgrunn:

I henhold til styrets opplysninger om økonomien i borettslaget så er situasjonen så alvorlig at enkle tiltak bør iverksettes snarest for å bedre økonomien. Økt leie av parkering er en slik mulighet. Leie av parkeringsplass er svært lav i borettslaget og er kun økt 5% over de siste 10 år. Billig leie av parkering er et økonomisk gode som kun tilfaller en liten andel av beboerne, samtidig som utleie av parkeringsplassene til markedspris utgjør en mulighet til et vesentlig bidrag til borettslagets felles økonomi.

Kommunen har over lang tid jobbet med tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivt i området, og det finnes i dag få steder i landet der forutsetningene for å leve uten bil i hverdagen er bedre enn i vår bydel. På bakgrunn av dette må det kunne antas at tilgang på billig parkeringsplass ikke er et nødvendig gode for de fleste. Samtidig må det forventes at det finnes flere beboere som ikke har noe alternativ til å bruke bil i hverdagen, slik som yrkessjåfører og bevegelseshemmede. Å frata disse tilgangen på et godt innarbeidet og nødvendig gode vil være en stor belastning. Det må kunne gis unntak fra økt pris for leie av parkeringsplass basert på behov.

Forslag til vedtak:

For å bedre borettslagets økonomi beslutter årsmøtet at prisen for leie av parkeringsplass heves til nær markedspris for innendørs parkering i området. Det skal gjøres unntak fra den nye prisendringen for beboere som har særskilt behov for bil, slik som yrkessjåfører og bevegelseshemmede. Beboere som gis unntak vil fortsatt kunne leie i forhold til dagens avtale. Det er styret som har ansvar for å utarbeide detaljene i vedtaket, deriblant å vurdere hva som er nær markedspris, utarbeide regler for unntak og en hensiktsmessig plan for gjennomføring. Tiltaket skal være gjeldende innen 6 måneder.

Styrets innstilling til forslaget:

Forslaget vil om det vedtas, etter styrets syn få svært kompliserte så vel juridiske som praktiske konsekvenser. Styret kan derfor ikke støtte forslaget.

**Styrets forslag til vedtak:
Forslaget vedtas ikke.**

D3: Utleie av innendørs parkering til sykkel

Bakgrunn:

Det er i dag dårlig tilrettelagt for sykkelparkering i borettslaget særlig med hensyn til sikkerhet. Det finnes noe innendørs parkering men den er vanskelig tilgjengelig, med tunge dører som skal passeres og manglende kapasitet. En trygg innendørsparkering for

med automatisk døråpner og god plassering i forhold til heis vil være en ettertraktet kvalitet for syklende som i dag kun er forbeholdt bileierne i borettslaget.

Sett opp i mot borettslagets svært sentrale plassering samt vårt kollektive ansvar for omstilling til et mer bærekraftig samfunn er det ønskelig å tilrettelegge bedre for syklister. Parkeringskjelleren kan på sikt inneholde flere gode tilbud som vil gjøre det mer attraktivt å sykle, slik som fasiliteter for å spyle sykkel, lading av el-sykkel og utstyr for å gjøre enkle reparasjoner.

Forslag til vedtak:

Det legges til rette for at parkeringsplasser kan leies ut til sykkelparkering. Minimum 10% av parkeringsplassene omgjøres til sykkelparkering, med oppstilling av omkring 10 sykler pr parkeringsplass for bil. Prisen for en innendørs sykkelparkering settes i henhold til arealbehovet for en sykkel målt opp i mot en bilparkering, dvs omkring 1/10 av prisen, eller 1/5 for transportsykkel. Tallene over er omtrentlige. Det er styret som har ansvar for å utarbeide detaljene i vedtaket og en hensiktsmessig plan for gjennomføring. Tiltaket skal være gjeldende innen 6 måneder.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret har lenge jobbet med spørsmålet om utvidet og bedre sykkelparkering. Blant annet gjennomføres nå en kartlegging av forventet fremtidige behov for sykkelparkering, samt for parkering av el-biler. Styret vil i løpet av året utarbeide endelige forslag. De mulige alternativ forslagsstiller fremmer her, vil også bli vurdert nærmere.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget vedtas ikke.

E) Fra andelseier Erik Engebretsen: Fyringskostnader og oppvarming av leiligheter

Fyringsutgiftene i vårt borettslag er unødvendig høye og vi betaler flere tusen kroner mer for oppvarmingen av hver leilighet hvert eneste år enn hva som er nødvendig. I dag fordeles totalforbruket av samtlige leiligheter på alle leilighetene etter størrelse uansett hva forbruket er i den enkelte leilighet. Undersøkelser gjort bl.a. av Obos har vist at i borettslag der den enkelte ikke betaler for sitt eget forbruk til oppvarming, er forbruket i snitt nesten dobbelt så høyt sammenliknet med borettslag der man må betale for sitt eget forbruk. Dette skjer fordi det såkalt inngår i husleien, og uansett forbruk er husleien den samme og man har ingen mulighet til å påvirke dette. I leiligheter der forbruk ikke avregnes, kan forbruket i enkelte leiligheter være både to og tre ganger så høyt enn hva man betaler for. Andre som er forsiktige og betaler langt mer enn forbruket tilsier, må kanskje betale det dobbelte enn hva deres forbruk tilsier.

Selv observerer jeg at mange leiligheter alltid har både 2 og 3 vinduer åpne hele vinteren. Noen har ikke lukket vinduene på mange år selv om det både er minus 4 eller minus 12 ute. Og varmen står på for fullt inne. Leilighetene kan ha et forbruk på både 2 og 3 ganger mer enn hva de betaler for, og dette synes de er greit fordi det "inngår i husleia". Slik fyring for kråka er kolossalt kostbart og medfører at andre i snitt må betale kanskje 3 til 5000 kroner mer enn hva de selv forbruker hvert eneste år. Dersom alle disse hadde betalt for sitt eget skyhøye forbruk, ville disse vinduene vært lukket for lengst. Dette vet alle som

må betale etter eget forbruk. Modellen om at man solidarisk skal betale uten avregning forutsetter at alle følger samme normer slik at kostnaden på hver leilighet blir omtrent den samme. Dessverre er det ikke slik i dag. De aller aller fleste ville spart mange tusen kroner hvert eneste år hvis alle hadde oppvarmet leiligheten som om de måtte betale for eget forbruk. Dette synes imidlertid umulig å få til uten endre på måten fyringskostnadene beregnes på for den enkelte leilighet.

I dag finnes meget gode løsninger for beregning av forbruk i den enkelte leilighet og avlesning av forbruk kan utføres utenfor leilighetene. Jeg anbefaler derfor at borettslaget setter i gang et prosjekt med å ta sikte på å endre fordelingen av fyringsutgiftene slik at den enkelte betaler for sitt eget forbruk og ikke for andres. På dette vis kan hver leilighet spare kanskje 3-5000 kr hvert eneste år. Dette vil jo også de som fyrer for kråka kunne få glede av dersom de tilpasser seg på samme måte som alle andre gjør. Samtidig får man et langt mer rettferdig system. Jeg anbefaler alle å stemme for dette da vi alle vil kunne få betydelig lavere kostnader til oppvarming av leilighetene våre.

Forslag til vedtak:

Styret setter i gang et arbeid med å utrede muligheten av å innføre avregning av oppvarmingsutgiftene på den enkelte leilighet etter forbruk. Styret gis anledning til å innhente nødvendig konsulentbistand og nødvendige midler til dette bevilges. Resultatet av denne utredning bør være klart senest til generalforsamlingen 2018.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret tar ikke stilling til forslaget på det nåværende tidspunkt, men viser til at er sannsynlig at hele fyringsanlegget må oppgraderes i løpet av ikke alt for mange år. Å installere nytt og muligens kostbart utstyr for måling etc. på det gamle anlegget, virker ikke fornuftig.

Et liknende forslag ble for øvrig fremmet for og vedtatt på generalforsamlingen i 2004. Styret ba OBOS Prosjekt utrede saken og kostnadene. Deres konklusjon var at de økonomiske kostnadene den gang var for høye i forhold til den kalkuleerte besparelsen til at det ville lønne seg.

Styrets forslag til vedtak:

Styret bes utrede Engebretsens forslag i samband med planer for oppgradering av nåværende varmeanlegg med henblikk på behandling på en senere generalforsamling.

F) Fra andelseierne Åse Brandvold, Per Anders Todal, Tonje Reinsvollsveen, Marit Edland-Gryt, Sindre Edland-Gryt, Sigrid Klæboe Jacobsen og Jens Aas-Hansen: Tilrettelegging for Bilkollektivets el-biler

Bakgrunn:

Mange i borettslaget er medlemmer av Bilkollektivet. Forslagsstillerne har ikke bil selv, men er flittige brukere av Bilkollektivets 4 biler som er i vårt garasjeanlegg. To av disse bilene er ganske gamle og slitne. Derfor ønsker vi at disse blir byttet ut med nye el-biler. Bilparken til bilkollektivet er dominert av diesalbiler, noe som bidrar til å forverre den dårlige vinterlufta vi som bor på Enerhaugen sliter med om vinteren. Bilkollektivet er også interessert i å bytte ut bilparken og har en del nye el-biler på vei inn. Utfordringen med elbiler i delingsssystem er lade plasser. Bilkollektivet er avhengig av semihurtig lading, dvs.

tilgang til 400 Volt. Å få en ladestasjon i et garasjeanlegg er særlig gunstig, fordi varmetapet blir minimalt, noe som forlenger batterilengden.

Forslag til vedtak:

En eller flere av henteplassene til Bilkollektivet i Enerhaugens garasjeanlegg tilrettelegges for el-biler med semihurtig lademuligheter.

Styrets innstilling til forslaget:

Styret støtter intensjonen i forslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Styret bes se på en mulig realisering av forslaget teknisk og økonomisk. Det forutsettes at kostnadene dekkes av Bilkollektivet.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som leder foreslås:**

Rune Berge Enerhauggata 7

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leif Skuterud Smedgata 34

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Heidi Maria Holopainen Enerhauggata 7

Geir Erik Moen Enerhauggata 3

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Eivind Freng Dale Enerhauggata 1

C. Som varamedlemmer foreslås:

Pia Moan Hasselknippe Enerhauggata 5

Svein Borgen Enerhauggata 3

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rune Berge Enerhauggata 7

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Heidi Maria Holopainen Enerhauggata 7

E. Som valgkomité foreslås:

Sølvi K. Tennstrand Enerhauggata 5

Frode Lagset Enerhauggata 7

Tonje Reinsvollsvveen Enerhauggata 5

I valgkomiteen for Enerhaugen Borettslag

Sølvi Kristiansen Tennstrand
Christin Stulen
Frode Lagset
Randi J Krogstad

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling 19. april 2016 har styret avholdt 17 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

Uteområdene - parsellhageprosjektet

De over 90 parsellene sto ferdige og ble fordelt før sommeren 2016. De fleste som hadde meldt sin interesse, fikk tildelt parsell etter loddtrekning, noen få kom på venteliste. Driften av parsellhagene ledes av et Hageutvalg, som rapporterer til styret.

Parsellhage-prosjektet kostet noe over 1,6 millioner kroner, minus et tilskudd fra Oslo kommune på kr 300.000. I totalbeløpet ligger en god del kostnader knyttet til oppgradering av uteområdet som uansett burde vært gjennomført, uavhengig av parsellene.

Uteområdene for øvrig

Etter vedtak på generalforsamlingen i 2016 ble det gjennomført en uttynning av busker og beskjæring av trær langs det som kalles brannveien (på vår tomt nedenfor blokkene våre i Enerhauggata). Dette ble finansiert med støtte fra Tøyen-løftet, som også ga midler til oppstart av et forprosjekt for utvikling av brannveien til et tryggere og mer funksjonelt område.

Arkitektkontoret Lala Tøyen ble engasjert til forprosjektet, og de la fram ulike forslag på et godt besøkt beboermøte 7. februar 2017. Styret vil på bakgrunn av debatten på møtet jobbe videre med utvikling av brannveien i samarbeid med Lala Tøyen og en viktig referansegruppe med beboere som nå etableres.

Nye ytterdører til leilighetene / nye boddører

Det er i alt 154 leilighetsdører som er skiftet, de aller fleste fra 60-tallet. Dette er bekostet av den enkelte andelseier, med valg mellom kontant betaling eller avbetaling over felleskostnadene i 24 måneder. I tillegg har 28 andelseiere med nyere dør bytte ut ulovlige glassfelt over døra. Samtidig bekostet borettslaget utskifting av i alt 26 dører til boder i trappeløpene i høyblokkene.

Dessverre førte feil leveranser fra den svenske dørprodusenten til betydelige forsinkelser i monteringsarbeidene. Fortsatt gjenstår pr februar 2017 for DVS Entreprenør noen mindre justeringer. Dette til tross synes beboerne generelt godt fornøyd med sine nye leilighetsdører.

Tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan

Etter en vurdering av flere tilbydere ble Hjellnes Consult valgt til å utarbeide dette, i henhold til vedtak på generalforsamlingen i fjor. Deres rapport forelå rett før jul 2016. Den ble presentert i et spesial-nummer av borettslagsavisa Ener'n i februar 2017. Styret legger fram forslag for årets generalforsamling om den videre oppfølging som utvilsomt vil prege mye av virksomheten de kommende årene.

B. INFORMASJON TIL BEBOERNE

Borettslagsavisa Ener'n

Styret har også i 2016 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 i borettslaget og om hva som skjer i våre nærområder.

Hjemmesiden www.ebri.no blir løpende oppdatert. Den er i 2016 kommet i ny og mer moderne versjon, samtidig som den har fått 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 avtale med OpenNet om bredbånd som gir oss høyere hastighet uten prisøkning.
- Det er i 2016 inngått revidert avtale med Elite Service Partner om renholdet i fellesarealene. Avtalen er noe utvidet etter ønsker fra beboerne.
- Også i juni 2016 ble det arrangert en hyggelig sommerfest på plenen. Været var dog ikke det beste denne gangen.
- Firma Trygg og Sikker har i desember 2016 og januar 2017 skiftet ut alle røykvarslere og håndslukkere som var fra 2006 i leilighetene. I skrivende stund gjenstår noe oppfølging hos beboere som ikke har vært tilstede.
- Styret har vedtatt å fjerne de gamle takburene i Enerhauggata 3, 5 og 7, da disse lenge har fungert som uønskede «dueslag» med tilhørende fugleskitt og tette avløpssluk på taket. Vi venter nå på rivingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten.
- Styret ønsker å skifte ut alle postkassene. I første omgang blir kassene skiftet ut i Enerhauggata 1 og Smedgata 32.

Styrets kontor

Styret har kontor i Smedgata 32 (inngang vis a vis barnehagen). Styrerommet 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 samtidig hatt utvidet forretningsføreravtale med OBOS, og forvaltnings-konsulent Anne-Lise Jenseth Johansen har tatt hånd om deler av daglig leders tidligere oppgaver.

Da daglig leder nå ønsker å fratre fra sommeren 2017, ønsker styret å gå tilbake til tidligere opplegg med daglig leder i 50% stilling. Utlysning er foretatt. Fra 1. juli går derfor borettslaget tilbake til ordinær forretningsføreravtale med OBOS.

Garasje-, parkerings- og bodansvarlig

Ansvarlig Eivind Åse kan kontaktes på mobil 909 89 980 og på e-post 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. Hastigheten på bredbånd er økt uten prisøkning.

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 for besøk/kontakt 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 2016.

Nøkler

Ekstra nøkkelbrikke til nytt låssystem koster kr 250 og bestilles fra vaktmester. Ekstra nøkler faktureres fra OBOS med et fakturagebyr på kr 94 pr bestilling.

Vekttertjeneste

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 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 har vært forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10641. Etter en anbudsrunde går vi fra 21. mars 2017 over til Gjensidige

Forsikring med polisenummer 86457507. 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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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

2016	Dører Parseller	Opprinnelige leilighetsdører fra 60-tallet skiftet. Ca 90 parseller etablert.
2014	Heiser og låssystem	Nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.
2014 - 2015	Heis 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 soveromsvindu skiftet	