

Til andelseierne i Enerhaugen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 28.04.2020 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/enerhaugen>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

-
For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 06.05.20

Selskapsnummer: 54 Selskapsnavn Enerhaugen Borettslag _____

Leilighetsnummer : _____

-
Navn på eier (e): _____

-
Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

<u>Stemmer:</u>	<u>For</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Mot</u>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	-------------------------------------	------------	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av styrehonorar – foreslått satt til kr 410 000

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité – foreslått satt til kr 46 000

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot	
	Styreleder	Rune Berge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Styremedlem	Ron A Emil Bakke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Styremedlem	Inga Marie Holst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Varamedlem	Stefan Johnsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Varamedlem	Ruben A Hirsti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av valgkomite

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Enerhaugen Borettslag
avholdes digitalt i perioden 28.04.20 – 06.05.20.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av to andelseiere som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12.02.2020
Styret i Enerhaugen Borettslag

Rune Berge Geir Erik Moen Ron A Emil Bakke

Jasmina Kemura Astrid Elisabeth Pihl

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Berge	Enerhauggata 7
Nestleder	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Ron A Emil Bakke	Smedgata 34
Styremedlem	Jasmina Kemura	Haralds Vei 16
Styremedlem	Astrid Elisabeth Pihl	Enerhauggata 7
Varamedlem	Ruben Amble Hirsti	Smedgata 32
Varamedlem	Stefan Johnsen	Enerhauggata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Rune Berge		Enerhauggata 7
Varadelegert		
Geir Erik Moen		Enerhauggata 3

Valgkomiteen

Frode Lagset		Enerhauggata 7
Tonje Reinsvollsveen		Enerhauggata 5
Sølvi Tennstrand		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 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Enerhauggt 1-7
Smedgt 8 32-34

Gårds- og bruksnummer :
230 305 311

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Enerhaugen Borettslag har 4 ansatte. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2019.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 26 636 546. Dette er kr 277 454 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold. For spesifisering av andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 18 383 034.

Resultat

Årets resultat på kr 7 833 947 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 9 459 684 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 300 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er oppjustert. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag.

Lån

Enerhaugen Borettslag har 1 lån i Eika og 1 i Husbanken.

Eika-lånet er et annuitetslån med en flytende nominell rentesats på 2,6 % pr. 31.12.19. Husbank-lånet er et annuitetslån med en nominell rente på 2,68 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 påløper til kr 396 636.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Enerhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2019, 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 overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 14. februar 2020

PricewaterhouseCoopers AS



Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 449 486	2 769 898	4 449 486	9 459 684
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 833 947	4 515 382	4 499 000	6 100 000
Tilbakeføring av avskrivning	17 41 835	22 629	14 000	14 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -99 300	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20 13 569 534	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	52 500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -16 366 746	-2 856 920	-2 682 000	-2 549 000
Red. annen langs. gjeld	-20 000	0	0	0
Utlån langsiktig fordring	-1 572	-1 503	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	5 010 198	1 679 587	1 831 000	3 565 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 459 684	4 449 486	6 280 486	13 024 684
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	13 776 159	8 113 928		
Kortsiktig gjeld	-4 316 475	-3 664 442		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	9 459 684	4 449 486		

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 225 840	22 195 388	24 469 000	24 778 000
Vaskeri		208 471	238 092	220 000	200 000
Garasjer	10	1 763 027	1 517 215	1 767 000	1 500 000
Andre anlegg		0	31 200	46 000	0
Andre inntekter	3	439 207	637 489	412 000	350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		26 636 546	24 619 384	26 914 000	26 828 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 660 637	-1 791 514	-1 900 000	-1 950 000
Styrehonorar	5	-380 000	-370 000	-380 000	-410 000
Avskrivninger	17	-41 835	-22 629	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-15 575	-14 500	-15 000	-15 500
Andre honorarer		-16 000	-45 000	-16 000	-46 000
Forretningsførerhonorar		-390 770	-380 870	-390 000	-397 000
Konsulenthonorar	7	-951 905	-254 334	-1 520 000	-60 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-2 718 877	-4 819 161	-3 600 000	-3 300 000
Forsikringer		-861 630	-779 249	-880 000	-896 000
Kommunale avgifter	9	-2 447 003	-2 240 505	-2 447 000	-2 649 000
Garasjer	10	-561 203	-161 274	-180 000	-150 000
Energi/fyring	11	-4 576 656	-4 868 627	-6 100 000	-6 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 812 178	-1 775 536	-1 815 000	-1 880 000
Andre driftskostnader	12	-1 854 764	-1 951 242	-2 250 000	-2 233 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 383 034	-19 568 441	-21 601 000	-20 195 000
DRIFTSRESULTAT		8 253 511	5 050 942	5 313 000	6 633 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	169 966	95 526	16 000	50 000
Finanskostnader	14	-589 530	-631 087	-830 000	-583 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-419 564	-535 561	-814 000	-533 000
ÅRSRESULTAT		7 833 947	4 515 382	4 499 000	6 100 000
Til opptjent egenkapital		7 833 947	2 875 320		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 640 062		

ENERHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 525, KUNDENR. 54
BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Rehabilitering	16	0	0
Andre varige driftsmidler	17	105 329	47 864
Langsiktige fordringer	18	74 667	73 095
SUM ANLEGGSMIDLER		29 241 870	29 182 834
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		20 394	1 857
Kortsiktige fordringer	19	1 362 093	1 337 505
Driftskonto OBOS-banken		2 974 537	2 515 114
Skattetrekkkonto OBOS-banken		49 219	43 038
Sparekonto OBOS-banken		9 321 212	4 216 413
Sparekonto OBOS-banken II		48 704	0
SUM OMLØPSMIDLER		13 776 159	8 113 928
SUM EIENDELER		43 018 029	37 296 762
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Opptjent egenkapital		10 709 267	2 875 320
SUM EGENKAPITAL		10 756 267	2 922 320
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	22 901 087	25 698 299
Borettsinnskudd	21	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	22	80 200	47 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 945 287	30 709 999
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 224 042	2 783 538
Skyldige offentlige avgifter	23	95 658	84 309
Påløpte renter		129 828	132 463
Påløpte avdrag		696 089	515 168
Annen kortsiktig gjeld	24	170 858	148 963
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 316 475	3 664 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 018 029	37 296 762

Pantstillelse	25	54 936 775	56 477 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2020
Styret i Enerhaugen Borettslag

Rune Berge /s/ Geir Erik Moen /s/ Ron A Emil Bakke /s/

Jasmina Kemura /s/ Astrid Elisabeth Pihl /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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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 verdiforringelse. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	22 237 860
TV / Kabelanlegg	962 880
Internett	853 200
Forretningslokaler	530 307
Leie	119 760
Oppstillingsplass	96 100
Bodleie	46 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 846 907

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-110 640
Parkering	-47 000
Garasjer	-225 189
Oppstillingsplass	-38 000
Forretningslokaler	-171 500
Internett	-5 400
Bodleie	-150
Leie	-19 108
TV / Kabelanlegg	-4 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 225 840

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	165 600
Andre leieinntekter	124 052
Tilskudd Husbanken	60 000
Depositum	20 000
Utleie	35 000
Nøkler/garasjeåpnere	10 450
Refusjon utlegg	6 764
Diverse	1 558
Skadeoppgjør	15 783
SUM ANDRE INNTEKTER	439 207

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-985 889
Overtid	-8 027
Påløpte feriepenger	-134 966
Fri bil, tlf etc.	-48
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 544
Arbeidsgiveravgift	-223 914
Pensjonskostnader	-475
Pensjonskostnader innskudd	-14 585
AFP-pensjon	-13 334
Yrkesskadeforsikring	-5 577
Refusjon sykepenger	32 510
Gaver til ansatte	-820
Annonser stillinger	-17 488
Arbeidsklær	-2 125
Andre personalkostnader	-285 948
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 660 637

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 380 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og julebord for kr 9 570, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 575.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Norconsult	-924 000
Konsulentbistand OBOS BBL	- 27 905
SUM KONSULENTHONORAR	-951 905

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-138 816
Administrasjon	-7 380
Hovedentreprenør I	-11 250
Refusjon Oslo kom.	750 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD 592 554

Drift/vedlikehold bygninger	-725 308
Drift/vedlikehold VVS	-333 192
Drift/vedlikehold elektro	-234 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 819
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 734
Drift/vedlikehold heisanlegg	-402 269
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-111 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-493 731
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-589 074
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-287 302
Egenandel forsikring	-50 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 718 877

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 515 939
Renovasjonsavgift	-931 065

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 447 004**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER:**

Leieinntekter	1 763 027
---------------	-----------

KOSTNADER

Drift/vedl.hold	-141 594
Administrasjon	-7 380
Konsulentonorar	-320 500
Vakthold	-91 729

SUM GARASJER -561 203

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-716 700
Fjernvarme	-3 859 956
SUM ENERGI / FYRING	-4 576 656

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-145 714
Verktøy og redskaper	-15 075
Driftsmateriell	-56 957
Lyspærer og sikringer	-18 610
Vaktmestertjenester	-151 871
Vakthold	-183 459
Renhold ved firmaer	-948 058
Snørydding	-7 193
Andre fremmede tjenester	-58 347
Kontor- og datarekvisita	-37 482
Trykksaker	-33 116
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 350
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 570
Andre kontorkostnader	-64 933
Telefon, annet	-18 770
Porto	-9 236
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 362
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 420
Bilgodtgjørelse	-365
Reisekostnader	-11 670
Gaver	-793
Bank- og kortgebyr	-3 169
Velferdskostnader	-8 506
Konstaterte tap	-38 739
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 854 764

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 947
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 142
Kundeutbytte fra Gjensidige	108 305
Andre renteinntekter	1 572
SUM FINANSINNEKTER	169 966

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-190 655
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-68 793
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-61 609
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-268 473
SUM FINANSKOSTNADER	-589 530

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris 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**REHABILITERING BRANNVEIEN**

Prosjektledelse	663 938
Andre konsulent honorar	52 000
Div andre arbeider	173 206
Administrasjon	19 680
Andre kostnader	168 983
Hovedentreprenør I	1 488 369
Andre elektroarbeider	1 235 498
Masser, jord, gjerder etc.	211 852
Refusjoner	-1 500 000
Kostnadsføring prosjekt 2017	-1 341 028
Kostnadsføring prosjekt 2018	-1 765 051
Kostnadsføring prosjekt 2019 (inkl tilskudd)	592 554
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2012	46 936		
Avskrevet tidligere	-46 935		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2007	69 900		
Avskrevet tidligere	-69 899		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2015	62 250		
Avskrevet tidligere	-34 831		
Avskrevet i år	-9 140		
			18 279
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
Sandsilo			
Tilgang 2016	31 219		
Avskrevet tidligere	-10 779		
Avskrevet i år	-5 111		
			15 329
Traktor			
Tilgang 2003	435 318		
Avskrevet tidligere	-435 317		1
Inform. tv/skjerm			
Tilgang 2019	99 300		
Avskrevet i år	-27 584		
			71 716
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			105 329

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-41 835****NOTE: 18****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne			74 667
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER			74 667

NOTE: 19**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 324	
Avsatt krav sykepenger	14 780	
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	1 345 989	
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 362 093	

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020 (untatt er faktura fra Telenor som gjelder januar 2020, med forfall i 2019)

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendoms kreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-13 569 534	
Nedbetalt i år	996 610	
		-12 572 924

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 009 525	
Økt 2014	-6 219 468	
Nedbetalt tidligere	814 864	
Nedbetalt i år	7 414 129	
		0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,40 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2016	-9 585 202	
Nedbetalt tidligere	2 827 608	
Nedbetalt i år	6 757 594	
		0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,68 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	10 813 424	
Nedbetalt i år	1 198 413	
		-10 328 163

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-22 901 087****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-4 964 000	
SUM BORETTINNSKUDD	-4 964 000	

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-52 500
Innskudd lokaler	-27 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-80 200

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-49 219
Skyldig arbeidsgiveravgift	-46 439
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-95 658

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-131 921
DSB	-46 458
Gebyrer	7 144
Fakturagebyr	376
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-170 858

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 964 000
Pantelån	22 901 087
Påløpte avdrag	696 089
TOTALT	28 561 176

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

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

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

Rune Berge (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ron A. Emil Bakke (gjenvalg)

Inga Marie Holst

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir E Moen

Astrid Pihl

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Stefan Johnsen (gjenvalg)

2. Ruben A Hirsti (gjenvalg)

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rune Berge

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir E Moen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sølvi Tennstrand

Tonje Reinsvollsvveen

Frode Lagset

I valgkomiteen for Enerhaugen Borettslag

Frode Lagset
Tonje Reinsvollsvveen
Sølvi Tennstrand

Styrets arbeid 2019/2020

Siden forrige ordinære generalforsamling 3. april 2019 har styret avholdt 25 styremøter. Styrets medlemmer har i tillegg deltatt på en rekke prosjekteringsmøter, befaringer og møter med leverandører. Arbeidene med å forberede og gjennomføre forprosjektet knyttet til rehabilitering av garasjeanleggene, samt oppfølgingen av utendørsprosjektet på «Brannveien» har medført noe høyere belastning enn normalt på styrets medlemmer.

Forprosjekt på rehabilitering av garasjeanleggene

Forprosjekt på rehabilitering av garasjeanleggene (Delprosjekt 1) ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen våren 2018.

Styret inviterte syv foretak på forsommeren 2018 til befaring av anleggene med formål om å motta pristilbud på forprosjekteringen. Etter en grundig vurdering valgte styret Norconsult som borettslagets rådgiver i den videre prosessen med forprosjektet. Arbeidet med forprosjektet har tatt noen lengre tid enn først antatt, men styret har ønsket mest mulig kontroll på prosessen for å sikre at kostnadsbildet er mest mulig korrekt og at alle praktiske detaljer er hensyntatt.

Resultatet av forprosjektet, fremdrift og finansieringsplan legges frem på en egen, ekstraordinær generalforsamling som styret kaller inn til så snart det er mulig å gjennomføre. Informasjon om prosjektet blir fortløpende lagt ut på nettsidene og publisert i borettslagsavisen Enern.

Brannveien

I 2019 har styret også behandlet prosjektet knyttet til å oppgradere området vi i dag kaller «Brannveien». Dette er i tråd med generalforsamlingens vedtak i 2016 og 2019 om å gjøre området tryggere og mer attraktivt. I 2019 fikk borettslaget en bevilgning fra Oslo Kommune på omlag 1,4 millioner kroner til tiltaket som vil styrke arbeidet med prosjektet ytterligere. Tidligere har styret søkt om og fått bevilget 10 millioner kroner i støtte fra OBOS, kr 750 000 fra Oslo Kommune, samt 1,5 millioner kroner fra Sparebankstiftelsen. Generalforsamlingen ga i 2017 sin tilslutning til å benytte inntil kr 1,5 millioner kroner av borettslagets egne midler til prosjektet.

Lala Tøyen og OBOS Prosjekt har sammen med styret bidratt med å konkretisere prosjektet og utarbeide en plan for området med prioriterte tiltak. En referansegruppe av beboere har bidratt med innspill underveis i perioden. Referansegruppen har hatt to møter siden forrige generalforsamling og for øvrig blitt holdt orientert i utviklingen på e-post. Flere nye medlemmer har kommet til det siste året.

Den opprinnelige planen for Brannveien bestod som i hovedsak av tre deler: buldrevveg langs brannveien mellom E5 og E7, et utvidet utsiktsplatå og trapp ned til Åkebergveien. Prosjektet ble lagt ut på anbud/prising vinteren 2019 og det ble raskt klart at vi ikke har anledning til å realisere hele prosjektet med de midlene vi har til rådighet per i dag. Styret besluttet derfor i første omgang å realisere buldrevveggen og en redusert versjon av utsiktsplatået (heretter kalt platå vest), samt belysning. Denne beslutningen har blitt forankret i referansegruppen som også har kommet med mange konstruktive innspill på funksjon og estetikk. Borettslaget har valgt å inngå samarbeid med Braathen Landskapsentreprenør AS som vil sette i gang de praktiske arbeidene med prosjektet.

Braathen har valgt å beholde Lala Tøyen i prosjektet og OBOS Prosjekt vil fortsette å bistå borettslaget med å sikre fremdriften og følge opp entreprenør når prosjektet realiseres.

Styret minner om at det løpende publiseres nyheter om Brannveien i borettslagsavisen Enern og på nettsidene våre – www.ebri.no

Endringer på vaktmesterkontoret

Etter at Aleksander Løkke-Sørensen sluttet hos oss høsten 2019 har styret besluttet å avvikle ordningen med daglig leder. Tidligere daglig leder fungerte som styresekretær, koordinerte mange prosjekter og hadde hyppig beboerkontakt. Styret vil inntil videre selv ta over disse oppgavene.

Daglig leder hadde også ansvar for å følge opp vaktmesterne. Styret besluttet derfor å opprette en ny stilling, driftsleder, som fremover vil få ansvaret for å lede og fordele oppgavene på vaktmesterkontoret. Vi fikk inn mange gode søkere og hadde flere kandidater på intervju, men valgte til slutt å tilby jobben til vår egen vaktmester Daniel Paus Sangolt. Driftsleder får også et viktig ansvar med å følge opp borettslaget sine leverandører og samarbeidspartnere.

Nylig har vi også ansatt en ny vikarvaktmester, David Kinny, som har bakgrunn som rørlegger. Vi håper alle beboerne tar ham varmt imot og at han vil trives hos oss.

Krevende vannskadehistorikk

Borettslaget har de senere årene hatt flere større vannskadesaker som har vært krevende med hensyn til kostnader og omfang. Senest i oktober 2019 ble det oppdaget en stor vannlekkasje på stige 5 i Enerhauggata 7 som rammet totalt 8 leiligheter. Det var dessuten vanskelig å lokalisere og reparere skaden. Som følge av dette har styret sett seg nødt til å plombere tørkeskap/varmerøret tilknyttet stige 5 i fare for at ytterligere lekkasjer kan oppstå i fremtiden.

Styret er fortsatt av den oppfatning at varmestigene på bad (den såkalte tørkeskap-stigen) bør stenges permanent i hele borettslaget for å unngå flere slike omfattende vannlekkasjer.

Nytt tilbakerømningssystem på fellesdører

Et nytt sikkerhetssystem for korridordørene våre erstatter den såkalte «plastkoppen». Bakgrunnen er gjentatte uønskede hendelser de siste årene og styret har mottatt flere oppfordringer fra beboerne om å oppgradere sikkerheten.

Plastkoppene sin funksjon var å sikre at beboerne har en tilbakerømningssmulighet dersom det for eksempel skulle oppstå brann i tilknytning til fellesarealene våre.

Den nye løsningen er designet for å kun benyttes ved en nødsituasjon og øker dermed sikkerheten i borettslaget. I tilknytning til fellesdører i korridorene til borettslaget vil beboerne se en grønn, opplyst boks merket med «Emergency Door Release». Ved å trykke inn det hvite glasset og aktivere knappen vil døren umiddelbart åpnes. Aktiveringen utløser en høy alarm som varsler om at rømningsveien er i bruk. Alle styrerepresentantene, bodansvarlig og vaktmester har nøkkel for å tilbake stille systemet dersom alarmen blir utløst.

Økt pris for kabel-TV

Telenor Kabel-TV (tidl. Canal Digital) varslet nylig en justering av prisen på TV-abonnementet med kr 20,- per måned/leilighet med virkning fra og med 1. april 2020. Den nye månedskostnaden er nå kr 190,- per måned per leilighet. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømmetjenester. Slik styret ser det har borettslaget en gunstig TV-avtale, men vi følger nøye med på de endringene som skjer i markedet og ønsker at beboerne fortsatt skal ha konkurransedyktige betingelser i fremtiden.

Fellesvaskeri – nytt system for betaling og reservasjon

Det er fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7, samt i Smedgata 34. Beboerne i Enerhauggata 1 bruker vaskekjelleren i Enerhauggata 3 og beboerne i Smedgata 32 benytter seg av fasilitetene i Smedgata 34. I vaskekjellerne er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuge.

Alle vaskeriene har fått nytt reservering- og betalingssystem i løpet av 2019. Det nye systemet heter Smart Laundry.

Nå er det enklere å betale for vask og fylle på vaskeripenger. Avtalen med kjøp av vaskepengene hos Matleveranser i Enerhauggata 1 er avsluttet. Påfylling av vaskeripenger kan heretter gjøres hele døgnet på internett ved bruk av bankkort eller du kan få hjelp av styret i besøkstiden på mandager.

En annen nyhet er at du også kan reservere vasketid hjemmefra via din smarttelefon eller PC, eventuelt direkte på den nye automaten i vaskeriet. I bookingløsningen ser du når vaskemaskiner og tørketromler er ledig og du reserverer det tidspunktet som er best for deg. Du kan lese mer om den nye løsningen på nettsidene våre: www.ebri.no/fellesvaskeri

Sommerfest

I juni 2019 ble det tradisjon tro avholdt sommerfest for alle beboere på plenen mellom E5 og E7. Styret grillet pølser og det ble delt ut iskrem og brus til både store og små. Været var fint (selv om det blåste litt) og det var godt oppmøte av beboere som bidro til en fin ettermiddag på plenen.

Styret ønsker å gjenta arrangementet også i år, men på grunn av restriksjonene knyttet til Koronaviruset er vi nødt til å komme tilbake med en avklaring på et senere tidspunkt.

Ny leverandør av bygningsforsikring

Grunnet høy skadehistorikk i borettslaget de siste årene varslet Gjensidige Forsikring våren 2019 en kraftig prisøkning på forsikringspremien til borettslaget for 2020. Styret gjennomførte derfor en anbudsrunde på bygningsforsikringen høsten 2019. Protector Forsikring kom med et gunstig tilbud og borettslaget byttet til denne leverandøren med virkning fra 29. desember 2019.

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

Informasjon fra styret

Styret benytter rundskriv i postkassen, borettslagsavisen Ener'n, nettsiden www.ebri.no, SMS, oppslag på infoskjerm og e-post til spredning av informasjon til beboerne.

Borettslagsavisa Ener'n

Borettslagsavisen Ener'n produseres av styret og den blir delt ut på dørmatten til alle leilighetene, samt i digital versjon på nettsidene våre. Her gis viktig informasjon om ting som har skjedd eller planlegges i borettslaget og om hva som skjer i våre nærområder.

Hjemmesiden

Nettsiden til borettslaget, www.ebri.no, blir løpende oppdatert. Andelseierne bes følge med på nettsiden for å holde seg oppdatert på siste nytt. Nettsiden inneholder relevant og praktisk informasjon om alt som angår deg som andelseier. Her finner du blant annet skjema for bestilling av nøkler og informasjon om reglene knyttet til utleie av leiligheten (bruksoverlating) og hvordan du søker om dette.

SMS-varsling

Vi tilbyr SMS-varsling til beboere av viktige hendelser i borettslaget. I underkant av 500 beboere er per februar 2020 registrert for å motta SMS fra borettslaget og tjenesten er gratis. Her kan du motta varsling ved hendelser som for eksempel stenging av vannet eller vannlekkasjer, påminnelse om arrangementer og viktige meldinger fra styret. Påmelding til SMS-tjenesten gjøres på nettsidene våre: <http://www.ebri.no/sms/>

Facebook-gruppen

«Enerhaugen Borettslag» sin gruppe på Facebook fungerer som en diskusjonskanal for beboerne. Styret presiserer at Facebookgruppen ikke er regnet som en av borettslaget sine offisielle informasjonskanaler. Gruppen kan være et fint verktøy for beboere som ønsker å komme i kontakt med hverandre.

Internett levert av OBOS Opennet

Borettslaget har avtale med OBOS Opennet om kollektiv leveranse av internett til alle beboerne. Avtalen gir en teoretisk hastighet inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet. Internettavtalen gjelder i første omgang frem til høsten 2020 og prisen er per i dag kr 150,- leil/mnd.

Renter og lånebetingelser

Styret gjennomfører jevnlig tilbud på lån og sparing for å sikre at borettslaget har gunstige betingelser i markedet.

Forsikring

Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA. Polisenummer: 1680824-1.1

Forsikringen til borettslaget dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også veggfast utstyr, godkjente bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Avtalen omfatter også en skadedyrsforsikring.

Melding om skade meldes til Protector Forsikring med kopi til styret.

E-post for skademelding: skade@protectorforsikring.no. Husk kopi til styret@ebri.no

Vakttelefon Protector: 24 13 18 88. Andelseier må selv regne med å betale egenandelen på kr 10.000.

Dersom det oppstår skade i leiligheten skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Protector Forsikring. Husk å sette styret@ebrl.no på kopi.

Hver enkelt andelseier må tegne egen forsikring som dekker innbo og løsøre.

Kontor for vaktmestere og styret

Vaktmester og styret har kontorlokaler i Smedgata 32 (inngang vis a vis barnehagen).

Åpent styrerom

Mandager fra klokken 17 – 18 kan du møte representanter fra styret på kontoret. Her får du hjelp og svar på praktiske spørsmål som er relevant for deg som beboer i Enerhaugen Borettslag. Det kan være tema som for eksempel: bruk av fellesvaskeri, leie av garasje plass, oppussing, varmtvann/fyring, bestilling av nøkler og andre ting du måtte lure på. Det er også mulig å kontakte styret per e-post: styret@ebrl.no, per brev og telefon: 923 02 123. Styret eller vaktmester svarer telefonen på dagtid. Etter ordinær kontortid kan styret kontaktes på telefon ved viktige henvendelser (f.eks. vannlekkasje, heisstans, innbrudd o.l.).

Vaktmester

Vaktmester Dan Terje Pedersen, Daniel Paus Sangolt og David Kinny ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 923 02 123. E-postadresse: vaktmester@ebrl.no. Telefonen er betjent i ordinær arbeidstid.

Nøkler

Har du behov for ekstra nøkler, se nettsiden vår www.ebri.no for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til vaktmester@ebri.no slik at disse kan bli sperret umiddelbart.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Nokas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 02580.

Renhold

Borettslaget har avtale med NovaRen AS som rengjør borettslagets fellesarealer. Tilbakemeldinger om renhold i borettslaget kan sendes til styret@ebri.no. Vi blir ekstra glad for dokumentasjon i form av bilder og konkrete eksempler som vi kan formidle videre til vår kontaktperson hos renholdsselskapet.

Garasjeplasser til utleie

Borettslaget har garasjeplasser (bil og MC) og noen få biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Se nettsidene våre www.ebri.no for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebri.no for å leie plass. Det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget.

Boder

Vi har noen få boder som leies ut til beboere mot en månedlig kostnad. Ta kontakt på eivind@ebri.no for mer informasjon og for å bestille.

Sykkelparkering

Parkeringsplass til sykkel finnes i utvalgte rom i kjellerlokalene til Enerhauggata 7, 5 og 3, i tillegg til Smedgata 34 og Smedgata 32. Flere av roomene har det siste året fått ett nytt strøk maling og fått på plass nye sykkelstativ med vesentlig bedre kapasitet.

Bildeling

Bilkollektivet og Hertz Bilpool har avtale med borettslaget om leie av parkeringsplasser. Som beboer kan du benytte disse selskapene for å leie deg en bil dersom du har behov for det. Mer informasjon om betingelser finner du på våre nettsider www.ebri.no

Treningscenter

Tøyen Fitness holder til i egne lokaler i kjelleren på Smedgata 32. Beboerne på Enerhaugen får ekstra gunstige priser på medlemskap og treningsveiledning. Stikk innom for en treningsprat og et godt tilbud.

Helhetlig helse og trening

I våre næringslokaler i Smedgata 32 har vi nylig fått inn en ny leietaker. Hassan Sabaheddin Mohammad og Studio HSM flyttet inn i november 2019. Hassan er utdannet kokk og personlig trener, og tilbyr ernæringsrådgivning og rehabilitering av skader og tilbyr treningsveiledning.

Hassan nås på telefon 939 61 808 og e-post: studiohsm1@gmail.com

Parselhage

Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Vi har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St Hallvard Kirke og ved Smedgata 32. For informasjon om priser og tilgjengelighet se www.ebri.no eller ta kontakt på e-post:

hagelaget@ebri.no

Brannsikringsutstyr

Borettslaget har utlevert og montert godkjente røykvarslere i hver etasje i alle leiligheter, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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 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 eller daglig leder i borettslaget.

Oppvarming

Borettslaget får levert fjernvarme fra Fortum til oppvarming av radiatorene i leiligheter og fellesarealer, samt oppvarming av varmtvann. Ved feil på anlegget i din leilighet ta kontakt med vaktmester på e-post vaktmester@ebri.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Tilbakerømningsystem	Tilbakerømningsystem i alle felleskorridorer
2018	Fiber	Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets fibersentral
2017	Uteområder og fasader	Belysning uteområder, Sikring av betongskader fasader, revet takskur høyblokker
2016	Dører og Parseller	Opprinnelig leilighetsdør fra 60-tallet er skiftet ut Ca 90 parseller er etablert.
2014 - 2015	Heiser og låssystem	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. Installasjon 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	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	Betongrehabilitering	Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørlogata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

Husordensregler

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

3. april 2018

Innledning

Enerhaugen Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - 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 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 ethvert eierskifte må ny andelseier godkjennes av styret for å få rett til å bruke leiligheten. Det er anledning til å overlate bruken av boligen til andre i inntil tre år under forutsetning av at andelseier selv har bebodd leiligheten i ett år. Til dette skal det benyttes 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 din fra klokken 22.00 til klokken 06.00 både på hverdager og i helgene.

Støyende aktiviteter (som for eksempel boring, banking og musikkøvelser) som forstyrrer naboene dine har du bare lov til i noen deler av døgnet:

Hverdager fra klokken 08 til klokken 20

Lørdager fra klokken 10 til klokken 16

Søndager og helligdager har du ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.

Regler for vedvarende støy

Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen kan lyden spre seg til hele blokken. Det er derfor viktig at sørger for at slikt arbeid skjer så raskt som mulig.

Vedvarende støy (som for eksempel pigging, langvarig boring, og banking) må slutte klokken 16 også på hverdager

Ved vedvarende arbeid på betongen må du legge inn to timer med pause i løpet av dagen. 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

Alle med dyr boende hos seg i Enerhaugen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene. Styret kan be om at dyr som er til plage for naboer blir fjernet. Det samme kan styret be om dersom det blir avdekket at en beboer bryter norske lover og regler om dyrehold. Dersom en andelseier etter gjentatte forespørsler ikke retter seg etter styrets vedtak om fjerning av dyr, kan dette føre til at styret fatter vedtak om begjæring om tvangssalg. For å ha hund, må andelseieren sørge for at disse reglene blir fulgt i tillegg til de generelle reglene for å ha dyr:

- Hunder skal holdes i bånd både ut og inn av oppganger og når man går gjennom borettslagets område.
- Det er tillatt å lufte hunden på borettslagets utearealer, men eier må passe på at hunden ikke er til bry for andre beboere.
- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade en hund denne eier påfører borettslagets eller en annen andelseiers eiendom.
- Andelseieren er ansvarlig for å plukke opp hundens avføring på borettslagets område.
- Andelseieren skal melde fra til styret om alle hunder den til vanlig har boende med seg.

Søppel

Nedkastluken skal bare brukes til husholdningssøppel som er forsvarlig innpakket. Det er forbudt å kaste brannfarlige ting, glass og skarpe gjenstander eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Det er oppstilt containere for andre typer avfall (papir, glass og metall) utenfor blokkene. Større avfall legges i containere som oppstilles ved alle blokkene med ca. to måneders mellomrom.

Fellesvaskeriet

Borettslaget har fellesvaskeri. Reglene for vaskeliste, vasketider og vaskerom skal overholdes. Det gjøres spesielt oppmerksom på at maskinene og tørketromlene skal rengjøres etter bruk. Fellesvaskeriet er kun for borettslagets beboere.

Brannslukningsapparater og røykvarslere

Røykvarslere og brannslukningsapparater skal følge leiligheten.

Fellesarealer

Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler, barnevogner, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Dette på grunn av fremkommelighet ved ulykke, brannsikkerhet og av hensyn til naboer. Det finnes egne sykkelboder i kjellerne.

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

Balkonger

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av matter, 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 balkongrekkverk. Vegger, tak, vinduskarmer og dører som er synlig over balkongrekkverk må ikke males i annen farge enn det som er godkjent av borettslaget.

Ikke mat fugler eller andre fremmede dyr på eller fra balkongene og på borettslagets område. Dette trekker skadedyr som rotter og duer til eiendommen.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag vil kunne gjelde som husordens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning av husordenen skal skje skriftlig.

Alvorlige brudd på husordensreglene

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

RETNINGSLINJER FOR FYRINGSANLEGGET I ENERHAUGEN BORETTSLAG

Innledning

Disse retningslinjene beskriver regelverket for fyring i sentralvarmeanlegget i borettslaget. Styret bruker disse retningslinjene som utgangspunkt for hvordan anlegget skal styres. Anlegget krever en del tilpasninger og justeringer for å fungere, og derfor skal disse bestemmelsene forstås som å gi styret et skjønnsmessig rom for hvordan anlegget driftes.

Leilighetenes ulike beliggenhet i blokka, ulike solforhold med mer fører til variasjoner i temperatur mellom leilighetene. Det er med systemet Enerhaugen har umulig å oppnå perfekt temperatur i alle leiligheter, derfor forventes det at beboere i noen grad enten må supplere med flere varmekilder for egen regning, eller slippe inn kald luft med jevne mellomrom for å oppnå den temperaturen de selv mener er mest behagelig.

Når anlegget startes opp, bør hver beboer lufte alle radiatorer i egen leilighet.

Fyringssesongen

- Normalt startes fyringssesongen for høsten 15. september. Normalt avsluttes fyringssesongen 15. mai.
- For varmen til stue- og kjøkkensiden skal styret vurdere oppstart av fyring i løpet av den første kuldeperioden som varer over mer enn to dager etter 15. september. Hva som forstås som kuldeperiode er opp til styret å vurdere.
- For varmen til soveromsiden skal styret vurdere oppstart av fyring når fyring på stuesiden er startet, og det er sannsynlig at kulden holder seg etter 15. september.
- All varme skal vurderes stengt fra og med første vedvarende varmeperiode etter midten av april.
- Fyringen skal starte i stuene og kjøkken, deretter på soverom og til slutt i fellesarealer.
- Fyring skal stenges først i fellesarealer, deretter på soverom og til slutt i stue og kjøkken.

Romtemperatur

Temperaturene som er omtalt her er veiledende for hvordan anlegget skal stilles inn, ikke absolutte grenser for den faktiske temperaturen i hver enkelt leilighet.

Styringssystemet skal stilles slik at det er en temperatur mellom 20 °C og 25 °C

Det skal være svak varme i rørene på badet hele sommeren gjennom.

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

endring på ordinær generalforsamling den 24.03.2015

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(boret) 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.

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

(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 rense 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 insekter 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 utskifting av termoruter, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 pantesikkerhet

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 framtrædende 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.