



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENERHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Smedgata 32
0651 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 150 652	27 527 723
Sum inntekter		28 150 652	27 527 723
Kostnader			
Lønnskostnad		2 563 238	2 437 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		170 352	149 569
Annen driftskostnad		55 111 776	26 125 144
Sum kostnader		57 845 366	28 712 140
Driftsresultat		-29 694 714	-1 184 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 943	28 013
Sum finansinntekter		111 943	28 013
Annen finanskostnad		717 721	261 729
Sum finanskostnader		717 721	261 729
Netto finans		-605 778	-233 716
Ordinært resultat før skattekostnad		-30 300 492	-1 418 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-30 300 492	-1 418 133
Årsresultat		-30 300 492	-1 418 133
Totalresultat		-30 300 492	-1 418 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 300 492	-1 418 133
Sum overføringer og disponeringer		-30 300 492	-1 418 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 061 875	29 061 875
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		972 840	937 567
Sum varige driftsmidler		30 034 715	29 999 442
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		587 139	77 379
Sum finansielle anleggsmidler		587 139	77 379
Sum anleggsmidler		30 621 854	30 076 820
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		106	21 035
Andre fordringer		1 573 951	2 720 863
Sum fordringer		1 574 057	2 741 898
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 367 453	15 859 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 367 453	15 859 871
Sum omløpsmidler		18 941 510	18 601 768
SUM EIENDELER		49 563 363	48 678 589



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		47 100	47 000
Sum innskutt egenkapital		47 100	47 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			20 275 343
Udekket tap		5 428 718	
Sum opptjent egenkapital		-5 428 718	20 275 343
Sum egenkapital		-5 381 618	20 322 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 758 716	17 399 104
Øvrig langsiktig gjeld		5 561 626	5 044 200
Sum annen langsiktig gjeld		48 320 342	22 443 304
Sum langsiktig gjeld		48 320 342	22 443 304
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		518 171	753 437
Leverandørgjeld		4 251 662	3 356 384
Skyldige offentlige avgifter		151 087	140 960
Annen kortsiktig gjeld		1 703 720	1 662 159
Sum kortsiktig gjeld		6 624 640	5 912 941
Sum gjeld		54 944 981	28 356 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 563 363	48 678 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361883

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 152 525
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENERHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Smedgata 32
0651 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 948 152 525
ENERHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		28 150 652	27 527 723
Sum inntekter		28 150 652	27 527 723
Kostnader			
Lønnskostnad		2 563 238	2 437 427
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		170 352	149 569
Annen driftskostnad		55 111 776	26 125 144
Sum kostnader		57 845 366	28 712 140
Driftsresultat		-29 694 714	-1 184 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		111 943	28 013
Sum finansinntekter		111 943	28 013
Annen finanskostnad		717 721	261 729
Sum finanskostnader		717 721	261 729
Netto finans		-605 778	-233 716
Ordinært resultat før skattekostnad		-30 300 492	-1 418 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		-30 300 492	-1 418 133
Årsresultat		-30 300 492	-1 418 133
Totalresultat		-30 300 492	-1 418 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-30 300 492	-1 418 133
Sum overføringer og disponeringer		-30 300 492	-1 418 133



Organisasjonsnr: 948 152 525
ENERHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 061 875	29 061 875
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		972 840	937 567
Sum varige driftsmidler		30 034 715	29 999 442
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		587 139	77 379
Sum finansielle anleggsmidler		587 139	77 379
Sum anleggsmidler		30 621 854	30 076 820
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		106	21 035
Andre fordringer		1 573 951	2 720 863
Sum fordringer		1 574 057	2 741 898
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 367 453	15 859 871
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 367 453	15 859 871
Sum omløpsmidler		18 941 510	18 601 768
SUM EIENDELER		49 563 363	48 678 589

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	47 100	47 000
Sum innskutt egenkapital	47 100	47 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		20 275 343
Udekket tap	5 428 718	
Sum opptjent egenkapital	-5 428 718	20 275 343
Sum egenkapital	-5 381 618	20 322 343
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 758 716	17 399 104
Øvrig langsiktig gjeld	5 561 626	5 044 200
Sum annen langsiktig gjeld	48 320 342	22 443 304
Sum langsiktig gjeld	48 320 342	22 443 304
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	518 171	753 437
Leverandørgjeld	4 251 662	3 356 384
Skyldige offentlige avgifter	151 087	140 960
Annen kortsiktig gjeld	1 703 720	1 662 159
Sum kortsiktig gjeld	6 624 640	5 912 941
Sum gjeld	54 944 981	28 356 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	49 563 363	48 678 589



Organisasjonsnr: 948 152 525
ENERHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Enerhaugen Borettslag

12. april 2023

Selskapsnummer: 54





Velkommen til årsmøte i Enerhaugen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. april 2023 kl. 18:30, St. Halvard Kirke, Enerhauggata 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fastsettelse av andre honorarer
5. Gartnerløkka - innkommende forslag fra styret
6. Solcellepanel
7. forslag
8. Leie areal til fryseskap
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Enerhaugen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 54 Enerhaugen BRL Årsrapport 2023.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

Sak 4

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité. Følgende fordeling ligger til grunn:

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

Valgkomité: Kr 15 000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité utbetales som beskrevet.

Sak 5

Gartnerløkka - innkommende forslag fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret viser til de planlagte oppgraderingene av Gartnerløkka-parken nedenfor Enerhauggata 3. Deler av parken er innenfor borettslagets tomt og Oslo Kommune har allerede driftet denne delen av parken i mange år. Nå ønsker kommunen å gjøre en større oppgradering som også omfatter den delen av parken som ligger innenfor borettslagets tomtegrense. Den aktuelle delen av tomten som borettslaget eier tilknyttet parken er per i dag regulert som et friområde. Borettslaget har dermed uansett ikke anledning til å gjøre noe med denne delen av tomten slik den er regulert.

Styret er positiv til de planlagte oppgraderingene som Oslo Kommune legger opp til. Det legges opp til ny og bedre belysning, en større oppgradering av trapp og gangforbindelsene, en liten klatrepark for barn og beplantning i form av busker og trær. Se vedlagt skriv fra Marianne Netland i bydel Gamle Oslo som redegjør nærmere for den nye parken og kartet som viser hvilke tiltak som havner innenfor borettslagets tomtegrense.



Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen slutter seg til de planlagte oppgraderingene og at styret gis nødvendig fullmakt til å inngå en ny avtale med Oslo Kommune om drift og vedlikehold av den delen av parken som ligger innfor borettslagets eiendom. Dette betyr at borettslaget formelt sett overfører bruksretten av borettslagets del av parken til Oslo Kommune.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til de planlagte oppgraderingene ved Gartnerløkka og gir styret fullmakt til å inngå en ny avtale med Oslo Kommune om drift og vedlikehold av den delen av parken som tilfaller borettslagets eiendom. Dette betyr at borettslaget formelt sett overfører bruksretten av borettslagets del av parken til Oslo Kommune.

Vedlegg

2. Gartnerløkka - Notat til GF Enerhaugen borettslag.pdf

Sak 6

Solcellepanel

Forslag fremmet av:

Stefan Stjerndahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på utviklingen i strømprisene det siste året og satsing på fornybart foreslår jeg at styret undersøker muligheten for å søke støtteordning og utbygging av solcellepanel på borettslagets tak. Her er et utdrag fra OBOS sine egne hjemmesider - "Solenergi er en bærekraftig og lønnsom investering for de fleste boligselskap. I mange tilfeller er investeringen nedbetalt etter syv til ni år. OBOS og Hafslund har sammen etablert selskapet Solway som skal sette fart på utrulling av solenergi i Norge, og har ambisjon om å installere solcelleanlegg til 10.000 boliger i året."

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret er positiv til intensjonen i forslaget og er enig med forslagsstiller i at solceller har blitt ytterligere aktualisert det siste året som følge av økte strømpriser. Langtidsplanen for vedlikehold som ble utarbeidet for borettslaget i 2017/2018 anbefaler at både tak og fasader blir prioritert så snart vi er ferdig med den pågående garasjerehabiliteringen. Styret mener derfor at det er naturlig å se nærmere på solcelleteknologi som et av flere tiltak når vi etter hvert starter med utredningene knyttet til rehabilitering av tak og fasader.



Forslag til vedtak

Jeg foreslår at generalforsamlingen ber styret undersøke muligheten for å søke støtteordning og å bygge solcellepanel på borettslagets tak. Mvh, Stefan Stjern Dahl, Enerhauggata 3.

Sak 7

forslag

Forslag fremmet av:

Björg Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag: Opprettelse av at Amk og hjemmetjenesten og brannetaten

Forslagsstiller: Björg Reidun Nilsen

Leilighet 11001, Enerhauggata 7, 0651 Oslo

Jeg mener at dem må få koder som dem kommer lettere inn i blokken det er viktig at dem for komme fort inn når noen er syke og at man ikke klarer åpne for dem, så letter det for pårørende det er enkelt og få lage koder som dem kommer inn i blokken, er flere borettslag som har det,

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Brann og redningsetaten har tilgang til blokkene. Politiet og AMK vil om nødvendig bryte seg inn, for å bistå i akutte situasjoner der andre løsninger ikke er mulig. Andelseiere kan bestille ekstra nøkler til hjemmetjenesten og/eller pårørende slik at de får nødvendig adgang.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: forslaget tas til følge



Sak 8

Leie areal til frysenskap

Forslag fremmet av:

Vegar Schwartz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaskekjellerne har ganske godt med plass, og noen kvadratmeter av dette kunne vært satt av til frysenskap- eller bokser. Beboere kan da selv skaffe fryser, og betale for strøm og areal, for eksempel 50 kroner i måneden. Bruk av fryser vil skje på eget ansvar. Forslaget er inspirert av et lignende populært tiltak i et borettslag på Ensjø.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det vil være både ressurskrevende og kostbart å tilrettelegge for slik bruk. Forslaget innebærer, slik styret ser det, et behov for en nærmere utredning med tanke på kostnader, muligheter og konsekvenser. I tillegg til kostnader forbundet med ombygning og tilrettelegging, så vil dette tiltaket kreve administrativ oppfølging som borettslaget ikke har kapasitet til å håndtere.

Forslag til vedtak

Beboere kan skaffe seg fryser som kan plasseres på vaskerom eller dertil egnet sted, til 50 kroner per måned for strøm og areal.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

På generalforsamlingen i 2022 ble Araceli Emblemsvåg (E3), Hanne Martinusen (E5) og Frode Lagset (E7) alle gjenvalgt til valgkomiteen. Hanne Martinusen meldte den 20. januar 2023 at hun måtte trekke seg fra valgkomiteen av personlige årsaker. Etter konferanse med OBOS ble det ikke oppnevnt noe nytt medlem. Innstillingen legges derfor fram av Araceli og Frode. Arbeidet har fulgt de samme retningslinjer som tidligere år.

Det ble hengt opp plakater i heisene, cirka 1. februar i år, her var det, i eget avsnitt, fremmet et særlig ønske om forslag på kvinner. Valgkomiteen fikk inn fire forslag på kandidater til styret og ett forslag til valgkomiteen etter denne oppfordringen. Den 8. mars ble det lagt ut en fornyet oppfordring til å foreslå kandidater på Facebook, på infotavlene og på borettslagets nettsider (Vibbo). Da kom det inn fem forslag på styremedlemmer og ett forslag til valgkomiteen.



Valgkomiteen deltok på styremøtet den 30. januar for å bli orientert om aktuelle utfordringer og styrets ønsker, komiteen har også hatt individuelle samtaler med alle styremedlemmer. Komiteen har hatt fysiske samtaler med alle innstilte kandidater til styret. De store pågående og forestående prosjektene er bakgrunnen for at valgkomiteen også i år har lagt vekt på kontinuitet i innstillingen, derfor er de styremedlemmene som er på valg og som ønsker gjenvalg, innstilt for en ny periode.

Komiteen mener at det er uheldig at det i realiteten bare har vært to medlemmer i valgkomiteen, og vi foreslår å utvide til fire medlemmer. Vi har vurdert å innstille tre medlemmer og en vara, men er kommet til at det er mer hensiktsmessig å ha fire likestilte medlemmer. Vi vurderer det potensielle problemet med stemmelikhet i komiteen som håndterbart.

Valgkomiteen mener at de foreslåtte kandidatene er egnede og vil utgjøre gode team for borettslaget som styre og valgkomite. Innstillingen utgjør et helhetlig forslag, som tar hensyn til flere forhold enn kontinuitet.

Valgkomiteen takker alle som har foreslått kandidater, og særlig de beboerne som har kommet med forslag på kvinner.

Sammenlignet med i fjor, har en klart høyere prosentandel av de foreslåtte kvinnene til styret sagt ja, men antallet kvinner som ble foreslått er mindre enn i fjor (3 mot 9 i 2022), og vi ender også i år med å innstille kun én kvinne. Den geografisk-kulturelle bredden kan sies å være øket, med en kandidat som har internasjonal bakgrunn. Vi vil likevel gjenta oppfordringen fra innstillingen i 2022:

Valgkomiteen oppfordrer alle beboere til å bidra slik at vi neste år ytterligere kan bedre rekrutteringsbredden til styret – både når det gjelder kjønn, geografisk-kulturell bakgrunn og andre kriterier.

Styret har i siste periode bestått av (valgperiode og år for inntreden i styret i parentes)

- Leder Rune Berge (2022-2023, fra 2016)
- Styremedlem Ron A Emil Bakke (2022-2024, fra 2018)
- Styremedlem Marte Austvik Letnes (2022-2024, fra 2022)
- Styremedlem Geir Erik Moen (2021-2023, fra 2011)
- Styremedlem Jens Skavdal (2021-2023, fra 2021)
- Varamedlem Stefan Johnsen (2022-2023, fra 2020)
- Varamedlem Thomas Dragsnes (2022-2023, fra 2022)



Valgkomiteen har bestått av

- Araceli Emblemsvåg (fra 2021)
- [Hanne Martinusen (fra 2021)]
- Frode Lagset (fra 2016)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ron A. Emil Bakke
Utdannelse: Sivilarkitekt NTH, bygningsingeniør, takstingeniør og håndverker innen tømring/forskaling/mur/betong. Div. lederutdanning. Arbeidserfaring: Bred erfaring fra privat og offentlig sektor (departement, direktorat, kommune, arkitekt- og rådgivende ingeniørkontor, samt takstbransjen). Erfaring fra regelverksutvikling og lov/forskriftstolking (plan- og bygningsloven/byggteknisk forskrift/byggesaksforskriften), byggetilsyn, samt innen prosjektering, uavhengig kontroll, byggeplassoppfølging og taksering/tilstandsanalyse. Jobber i dag som leder i statlig direktorat med ansvar for bygningsforvaltningen, med ansvar for forvaltning, drift, og vedlikehold, foruten økonomi/budsjett, prosjektering/planlegging og personal.

Bred organisasjonserfaring gjennom styreverv i foretak, borettslag og boligsameie. Styremedlem i Enerhaugen Borettslag de siste fem årene.

Opptatt av at borettslaget skal vedlikeholde bygningsmassen på en god og kostnadseffektiv måte. Vi skal være en god arbeidsgiver for våre ansatte, og gi best mulig informasjon til våre andelseiere og øvrige beboere. Borettslaget skal også spille på lag med nabolaget og bidra positivt til bydelen.

Fremover skal vi fullføre garasjerehabiliteringen, herunder forbedre våre utearealer og sykkelparkeringen. Jeg ønsker også å rette fokus på hvordan vi kan forberede og gjennomføre de store rehabiliteringsprosjektene som ligger foran oss (våtrom/bad, tak, vinduer, fasader og balkonger), som følge av at alle bygningsdeler har oppnådd forventet levetid. Godt samspill og forståelse for de krevende oppgavene vi står overfor er avgjørende for at borettslaget skal lykkes de kommende årene.

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Miriam Blåmoli



41 år. Jobber med fysisk aktivitet og folkehelse i Oslo idrettskrets. Ledererfaring fra barnehagesektoren som avdelingsleder og styrer. Jobber frivillig i rennkomiteen under verdenscup langrenn i Holmenkollen, og leder her et team som er ansvarlig for gjennomføring av et stort arrangement. Jeg er opptatt av et godt naboskap, og ønsker å bidra til at borettslaget skal være et godt sted for alle.

- **Thomas Dragsnes**

Thomas Dragsnes (ny som fast, siden 2022) S34, bodd i borettslaget i 5 år. 39 år, Jeg er utdannet innenfor pedagogikk og kulturledelse. Jeg har jobbet som prosjektleder og leder innenfor event og tv-produksjon. I dag jobber jeg i statlig forvaltning med kommunikasjon. Jeg vil gjerne være med på å videreutvikle tjenestene og fellesarealene til borettslaget til fellesskapets gode. Jeg ønsker å gjøre borettslaget til en enda bedre plass å bo og som gir beboerne enda flere fordeler enn i dag. Jeg ønsker også å hjelpe til med de store prosjektene vi har foran oss.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- **Geir Erik Moen**

Født i 1951 og bodd i borettslaget siden 1982. Har vært med i styret og utvalg i ulike perioder i mange år, både styreleder, nestleder og styremedlem. Er pensjonist nå, men har vært skoleleder og rektor i mange år, og har også utdannelse i arkeologi og historie og har hatt oppdrag i Roma i perioder i mange år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Jonas Brenna**

Bodd i borettslaget i 11 år. 41 år, Jeg er utdannet journalist og startet karrieren i NRK som nyhetsreporter og programleder i radio. I dag jobber jeg i Aftenposten som produsent og programansvarlig for film og nett-serier. Min fremste styrke er kommunikasjon, der jeg har lang og bred erfaring i produksjon av tekst, bilder, lyd og levende bilder. Jeg har stor arbeidskapasitet og gjennomføringsevne, og ønsker å bidra i de store rehabiliteringsprosjektene borettslaget står foran i årene som kommer. Vi må ta enda bedre vare på den fantastiske haugen vår og videreutvikle den til det beste for fellesskapet.

- **Krzysztof Sikorski**

Flyttet til Enerhaugen i juni 2022. Jeg jobber som daglig leder og leder for forskning og utvikling i Calpro AS, en bedrift som produserer medisinsk utstyr. Jeg har doktorgrad i molekylær biologi og har tidligere jobbet på UiO som forsker. I min nåværende stilling har jeg ansvar for kostnader, personalansvaret og den generelle driften. Jeg ønsker å bidra i styret for å sikre at våre bygg rehabiliteres og at vi alle har et godt bomiljø.

Valg av 4 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- **Araceli Emblemsvåg**
Jeg har bodd på Enerhaugen helt siden jeg flyttet til Norge dvs. 2010. Jeg er utdannet i samfunnsfag og har mastergrad i antropologi. Deretter har jeg jobbet i reiseliv, særlig med å organisere lokale sivile organisasjoner som tilbyr reise tjenester i hjemlandet mitt, Peru. Jeg har jobbet som frivillige i Oslo Røde Kors og hadde verv hos Fattighuset hvilket viser mitt engasjement i et nærmiljø i Oslo. I de siste årene har jeg jobbet i matbransjen som ny utdannet kokk. Jobben i Valgkomiteen er mitt bidrag til den felles velferd i nabolaget.
- **Carl Fredrik Tjeransen**
Bodd borettslaget siden våren 2017. 42 år, sivilingeniør i industriell økonomi fra NTNU. Har tidligere jobbet som tillitsvalgt og ansatt i studentpolitikk. Har vært ansatt i Volue i mange år, og jobber i dag i eget AS.
- **Cecilie Gulliksen**
Bodd 2 år i borettslaget. 35 år, utdannet sosionom med master. Jobber for tiden på Oslo Krisesenter. Vært styremedlem i Sosialarbeidere uten grenser fra 2016-2020. Vært medlem i Nordre Aker Bydel Kriseteam fra 2018-2022.
- **Frode Lagset**
Bodd 25 år i borettslaget, 52 år, feltprest, har arbeidet med utdanning av offiserer til Luftforsvaret, tjenestegjort ved en rekke militære avdelinger i Norge og Europa. Prest i Oslo domkirke 2002-2005. Fagforeningsleder 2003-09. Bred organisasjonserfaring.

Vedlegg

1. EBRL valgkomite endelig innstilling 2023.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ron A. Emil Bakke

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Erik Moen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Marte Austvik Letnes	Enerhauggata 7
Styremedlem	Jens Skavdal	Smedgata 34
Varamedlem	Thomas Dragsnes	Smedgata 34
Varamedlem	Stefan Johnsen	Enerhauggata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Berge Enerhauggata 7

Varadelegert

Geir Erik Moen Enerhauggata 3

Valgkomiteen

Araceli Rivera S Emblemsvåg Enerhauggata 3

Frode Lagset Enerhauggata 7

Hanne Martinusen Enerhauggata 5

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Enerhaugen borettslag

Borettslaget består av 471 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Enerhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 305 og 311

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Enerhaugen borettslag har 3 ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at garasjerehabiliteringen er forsinket slik at tilsvarende kostnader er forskjøvet til 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Lån (Note 22)

Lånet i Handelsbanken er i forbindelse med refinansiering av lånet i Eiendoms kreditt BM og økt lån i forbindelse med garasjerehabilitering

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 000 til større vedlikehold som omfatter garasjerehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23 % for vann- og avløp. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser

Energikostnader

Regjeringens strømstøtte kompenserer borettslaget for deler av prisen som betales for strøm og regulerer samtidig maksprisen for fjernvarme. På grunn av strømstøtten har borettslagets kostnader for energi gått litt ned fra 2021 til 2022, men er fortsatt på et høyt nivå.

Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2023. Strømstøtten i nåværende form er besluttet videreført ut 2023, som medfører at borettslaget kan budsjettere med samme kostnad til energi/fyring som i 2022, da risikoen for videre økte kostnader er redusert med strømstøtteordningens innretning.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag.

Lån

Enerhaugen borettslag har to lån. Ett lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 22 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 688 827	11 280 543	12 688 827	12 316 870
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-30 300 492	-1 418 133	-35 749 000	-15 868 000
Tilbakeføring av avskrivning	17 170 352	149 569	68 000	150 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	6 581 126	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 -205 625	-987 283	0	0
Kapitalutvidelse ny andel	20 4 596 430	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	22 36 365 000	0	0	13 600 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	22 -11 005 388	-2 915 776	37 261 000	-2 576 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	11 400	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 535	0	0	0
Utlån langsiktig fordring	-1 199	-1 219	0	0
Endring i andelskapital	100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-371 957	1 408 284	1 580 000	-4 694 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 316 870	12 688 827	14 268 827	7 622 870
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	18 941 510	18 601 768		
Kortsiktig gjeld	-6 624 640	-5 912 941		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 316 870	12 688 827		



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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 174 801	24 915 400	26 520 000	27 857 000
Innbetalinger		1 000	0	0	0
Vaskeri	10	197 661	181 951	200 000	200 000
Garasjer	11	979 650	1 857 783	1 609 000	1 080 000
Andre inntekter	3	797 540	572 589	381 000	381 000
SUM DRIFTSINNEKTER		28 150 652	27 527 723	28 710 000	29 518 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 038 238	-1 948 427	-2 100 000	-2 200 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-450 000	-500 000
Avskrivninger	17	-170 352	-149 569	-68 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-25 500	-19 201	-18 000	-20 000
Andre honorarer		-75 000	-59 000	-75 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-414 680	-404 565	-415 000	-435 000
Konsulenthonorar	7	-128 567	-92 497	-60 000	-60 000
Kontingenter		-94 200	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-39 187 580	-10 288 150	-46 150 000	-24 500 000
Forsikringer		-1 074 713	-1 005 823	-1 065 000	-1 175 000
Kommunale avgifter	9	-2 773 695	-2 669 028	-2 746 000	-3 313 000
Garasjer	11	-61 189	-157 183	0	0
Energi/fyring	12	-6 864 431	-7 038 230	-6 740 000	-6 740 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 241 595	-2 043 755	-2 042 000	-2 265 000
Andre driftskostnader	13	-2 245 627	-2 312 711	-2 300 000	-2 362 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-57 845 366	-28 712 140	-64 323 000	-43 889 000
DRIFTSRESULTAT		-29 694 714	-1 184 417	-35 613 000	-14 371 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	111 943	28 013	10 000	0
Finanskostnader	15	-717 721	-261 729	-146 000	-2 205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-605 778	-233 716	-136 000	-2 205 000
ÅRSRESULTAT		-30 300 492	-1 418 133	-35 749 000	-16 576 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-24 871 774	-1 418 133		
Udekket tap		-5 428 718	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	17	972 840	937 567
Miljøbankkonto, øremerket		508 561	0
Langsiktige fordringer	18	78 578	77 379
SUM ANLEGGSMIDLER		30 621 854	30 076 820
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		106	21 035
Forskuddsbetalte kostnader		1 250 145	1 257 263
Andre kortsiktige fordringer	19	323 806	1 463 600
Driftskonto OBOS-banken		6 529 921	1 831 013
Skattetrekkskonto OBOS-banken		76 698	71 872
Sparekonto OBOS-banken		10 310 129	13 568 755
Sparekonto OBOS-banken II		450 705	388 231
SUM OMLØPSMIDLER		18 941 510	18 601 768
SUM EIENDELER		49 563 363	48 678 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 471 * 100		47 100	47 000
Opptjent egenkapital		0	20 275 343
Annen innskutt egenkapital	20	4 596 430	0
Udekket tap	21	-10 025 149	0
SUM EGENKAPITAL		-5 381 619	20 322 343
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	42 758 716	17 399 104
Borettsinnskudd	23	4 975 400	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	24	80 200	80 200
Avsetning bomiljøtiltak		506 026	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 320 342	22 443 304



10

Enerhaugen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		4 251 662	3 356 384
Skyldige offentlige avgifter	25	151 087	140 960
Påløpte renter		73 097	60 337
Påløpte avdrag		445 075	693 100
Annen kortsiktig gjeld	26	1 703 720	1 662 159
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 624 640	5 912 941

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 563 363	48 678 589
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	27	82 427 800	42 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023

Styret i Enerhaugen Borettslag

Rune Berge /s/

Ron A Emil Bakke /s/

Marte Austvik Letnes /s/

Jens Skavdal /s/

Geir Erik Moen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	23 475 324
TV / Kabelanlegg	1 339 536
Internett	892 551
Garasje	534 700
Forretningslokale	487 003
Leie	119 760
Oppstillingsplass	106 200
Parkering	69 150
Bodleie	55 200
Eiendomsskatt	7 748
Ref. TV/Kabelanlegg	-1 494
Leie tidl.år	-14 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 071 228

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-534 700
Forretningslokale	-95 245
Parkering	-69 150
Felleskostnader	-65 734
Oppstillingsplass	-64 800
Leie	-57 324
Bodleie	-4 350
TV / Kabelanlegg	-3 087
Internett	-2 037
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 174 801

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	82 050
Garasjer	9 500
Automatpenger	9 550
Andre leieinntekter	83 890
Ref. strøm elbil	-1 250
Leieinntekt	49 509
Nettinnbetalinger	12 200
Nøkler	10 800
OBOS gir tilbake	100 000
Protector AS	44 988
Skadeutlegg	10 118
Tilskudd Oslo Kommune	322 206
Utleie	55 725
Viderefakturerte fakturaer	8 254
SUM ANDRE INNTEKTER	797 540

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 438 461
Påløpte feriepenger	-183 045
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-318 091
Pensjonskostnader innskudd	-31 549
AFP-pensjon	-29 409
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Yrkesskadeforsikring	-7 821
Arbeidsklær	-18 386
Andre personalkostnader	-10 158
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 038 238

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 2021/2022, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 054, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-99 094
OBOS Prosjekt AS	-12 740
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 733
SUM KONSULENTHONORAR	-128 567

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre gebyrer, Plan- og bygningssetaten	-113 513
Andre kostnader utlegg fra styret	-1 104
Hovedentreprenør I, Eide Entreprenør	-26 310 197
Prosjekterende, Norconsult	-4 261 005
VVS-arbeider, TT-Teknikk	-1 425 121
Infrastruktur elbil, Enviro Elektro	-491 839
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-32 602 778
Drift/vedlikehold bygninger	-1 638 204
Drift/vedlikehold VVS	-248 353
Drift/vedlikehold elektro	-1 283 526
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-750 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-271 320
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-608 588



Drift/vedlikehold brannsikring	-112 970
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-67 278
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 863
Kostnader leiligheter, lokaler	-29 740
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-1 337
Avsatt tap rehabiliteringsprosjekt	-1 500 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 187 580

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 786
Vann- og avløpsavgift	-1 809 247
Renovasjonsavgift	-956 662
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 773 695

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	197 661
SUM INNETEKTER VASKERI	197 661

SUM VASKERI**197 661****NOTE: 11****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	979 650
SUM INNETEKTER GARASJER	979 650

KOSTNADER GARASJER

Kostnader garasje	-61 189
SUM KOSTNADER GARASJER	-61 189

SUM GARASJER**918 461****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 049 020
Fjernvarme	-5 815 411
SUM ENERGI / FYRING	-6 864 431

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-133 227
Verktøy og redskaper	-556
Driftsmateriell	-167 035
Lyspærer og sikringer	-27 942
Vaktmestertjenester	-80 938
Vakthold	-370 095
Renhold ved firmaer	-1 187 381
Andre fremmede tjenester	-90 722
Kontor- og datarekvisita	-847
Trykksaker	-37 081
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 054
Andre kontorkostnader	-63 614
Telefon, annet	-39 723
Porto	-1 140
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 654
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-17 562
Bank- og kortgebyr	-3 209
Velferdskostnader	-11 857
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 245 627

NOTE: 14**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 010
Renter av sparekonto i OBOS-banken	101 734
Andre renteinntekter	1 199
SUM FINANSINNETEKTER	111 943

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-4 729
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-632 613
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-80 379
SUM FINANSKOSTNADER	-717 721

NOTE: 16**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. 3020.

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

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2012	46 936		
Avskrevet tidligere	-46 935		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2015	62 250		
Avskrevet tidligere	-62 249		1
Sandspreder 1			
Tilgang 2003	20 956		
Avskrevet tidligere	-20 955		1
Sandsilo			
Tilgang 2016	31 219		
Avskrevet tidligere	-26 112		
Avskrevet i år	-5 106		1
Traktor			
Tilgang 2003	435 318		
Avskrevet tidligere	-435 317		1
Inform. tv/skjerm			
Tilgang 2019	99 300		
Avskrevet tidligere	-93 784		
Avskrevet i år	-5 515		1
SYKKELSTATIV			
Kostpris	41 875		
Tilgang 2022	205 625		
Avskrevet tidligere	-3 490		
Avskrevet i år	-61 003		
			183 007
Klatrepark			
Tilgang 2021	987 283		
Avskrevet tidligere	-98 728		
Avskrevet i år	-98 728		
			789 827
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			972 840
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-170 352

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne			78 578
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER			78 578

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon objekt30029	1 600
Tilskudd Oslo Kommune	322 206
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	323 806

NOTE: 20**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1	0
Kapitalutvidelse ny andel	4 596 430
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	4 596 430

NOTE: 21**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: 22**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendoms kreditt BM (refinansiert)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,55 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-13 569 534	
Nedbetalt tidligere	3 892 499	
Nedbetalt i år	9 677 035	
		0

Handelsbanken (refinansiering av lån fra Eiendoms kreditt BM)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-16 565 000	
Delutbetaling	-19 800 000	
Nedbetalt i år	0	
		-36 365 000

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,09 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	14 617 931	
Nedbetalt i år	1 328 353	
		-6 393 716

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-42 758 716
------------------------------------	--------------------



AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 20/05-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2023	
1022, 2022, 2034, 2035, 2036, 2037		450
2038, 2039, 2040, 2041, 3022, 3031		450
3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038		450
3039, 3040, 3041, 4022, 4031, 4033		450
4034, 4035, 4036, 4037, 4038, 4040		450
4041, 5022, 5031, 5033		450
1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 2023		500
2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 3023		500
3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029		500
3030, 3032, 4023, 4024, 4025, 4026		500
4027, 4028, 4029, 4030, 4032, 4039		500
5023, 5024, 5025, 5026, 5027, 5028		500
5029, 5030, 5032		500
9, 10, 11, 12, 13, 14		550
2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2009		550
2010, 2011, 2012, 2013, 2043, 2044		550
2045, 2046, 2047, 4016, 4017, 4018		550
4019, 4020, 5002, 5003, 5004, 5005		550
5006, 5009, 5010, 5011, 5012, 5013		550
5043, 5044, 5045, 5046, 5047, 7016		550
7017, 7018, 7019, 7020, 8002, 8003		550
8004, 8005, 8006, 8009, 8010, 8011		550
8012, 8013, 8043, 8044, 8045, 8046		550
8047, 10016, 10017, 10018, 10019, 10020		550
11002, 11003, 11004, 11005, 11006, 11009		550
11010, 11011, 11012, 11013, 11043, 11044		550
11045, 11046, 11047, 13016, 13017, 13018		550
13019, 13020, 14002, 14003, 14004, 14005		550
14006, 14043, 14044, 14045, 14046, 14047		550
1016, 1017, 1021, 2018, 2019, 2020		600
2021, 2048, 5048, 8048, 11048, 14048		600
2042, 5042, 8042, 11042, 14042		650



1020, 2007, 2014, 4021, 5007, 5014	700
7021, 8007, 8014, 10021, 11007, 11014	700
13021, 14007	700
8, 1015, 1018, 1019, 2001, 2008	750
4015, 5001, 5008, 7015, 8001, 8008	750
10015, 11001, 11008, 13015, 14001	750
1007, 1014, 1042, 3021	900
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1009	1 000
1010, 1011, 1012, 1013, 1043, 1044	1 000
1045, 1046, 1047, 1048, 2016, 3002	1 000
3003, 3004, 3005, 3006, 3009, 3010	1 000
3011, 3012, 3013, 3016, 3017, 3018	1 000
3019, 3020, 3043, 3044, 3045, 3046	1 000
3047, 3048, 4002, 4003, 4004, 4005	1 000
4006, 4009, 4010, 4011, 4012, 4013	1 000
4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048	1 000
5016, 5017, 5018, 5019, 5020, 6002	1 000
6003, 6004, 6005, 6006, 6009, 6010	1 000
6011, 6012, 6013, 6016, 6017, 6018	1 000
6019, 6020, 6043, 6044, 6045, 6046	1 000
6047, 6048, 7002, 7003, 7004, 7005	1 000
7006, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013	1 000
7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 7048	1 000
8016, 8017, 8018, 8019, 8020, 9002	1 000
9003, 9004, 9005, 9006, 9009, 9010	1 000
9011, 9012, 9013, 9016, 9017, 9018	1 000
9019, 9020, 9043, 9044, 9045, 9046	1 000
9047, 9048, 10002, 10003, 10004, 10005	1 000
10006, 10009, 10010, 10011, 10012, 10013	1 000
10043, 10044, 10045, 10046, 10047, 10048	1 000
11016, 11017, 11018, 11019, 11020, 12002	1 000
12003, 12004, 12005, 12006, 12009, 12010	1 000
12011, 12012, 12013, 12016, 12017, 12018	1 000
12019, 12020, 12043, 12044, 12045, 12046	1 000
13006, 13043, 13044, 13045, 13046, 13047	1 000
13048, 14016, 14017, 14018, 14019, 14020	1 000
15002, 15003, 15004, 15005, 15006, 15043	1 000
15044, 15045, 15046, 15047	1 000
2017, 4007, 7007, 10007, 12014, 13007	1 050
14021, 15007, 15042, 15048	1 050
3007, 3014, 4014, 4042, 5021, 6007	1 100
6014, 6021, 7014, 7042, 8021, 9007	1 100
9014, 9021, 10014, 10042, 11021, 12007	1 100
12021, 13042	1 100
3042, 4008, 6042, 9042, 12042	1 150
1001, 1008, 2015, 3001, 3008, 3015	1 200
4001, 5015, 6001, 6008, 6015, 7001	1 200
7008, 8015, 9001, 9008, 9015, 10001	1 200



10008, 11015, 12001, 12015, 13001	1 200
12008, 14015, 15001	1 300

NOTE: 23**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-11 400
Opprinnelig 1966	-4 964 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 975 400

NOTE: 24**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 25**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-76 698
Skyldig arbeidsgiveravgift	-74 389
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-151 087

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-183 046
Avsatt tap rehabiliteringsprosjekt	-1 500 000
Fakturagebyr	376
Påløpte kostnader	-16 050
Avsatt styrehonorar	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 703 720

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 975 400
Pantelån	42 758 716
Påløpte avdrag	445 075
TOTALT	48 179 191

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2022/2023

Siden forrige ordinære generalforsamling som ble avholdt i april 2022, har styret avholdt 15 ordinære styremøter. Arbeidene med rehabilitering av garasjeanleggene har økt arbeidsbelastningen betydelig. Det har siden oppstarten av prosjektet høsten 2021 blitt gjennomført regelmessige byggemøter annenhver uke, i tillegg til en rekke befaringer, prosjekteringsmøter med entreprenør og underentreprenør, statusmøter med byggeleder og forhandlingsmøter.

Rehabilitering av garasjeanleggene

Garasjeprosjektet ble vedtatt på en ekstraordinær, digital generalforsamling høsten 2020 med overveldende flertall. Rehabiliteringen av garasjeanleggene har en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020). Økningen skyldes uforutsette prisøkninger som følge av pandemien som har medført blant annet økt etterspørsel og høyere råvarepriser på verdensmarkedet. Selv om vi ikke vet totalprisen på prosjektet før det er ferdig gjennomført, så ser styret ikke for seg å bruke mer enn den vedtatte lånerammen som er satt til inntil 40 millioner kroner. Prosjektets sluttdato er var opprinnelig satt til mars 2023, men har foreløpig blitt forlenget frem til desember 2023. Forsinkelsene har flere forklaringer, men skyldes i hovedsak uforutsette utfordringer som har blitt avdekket underveis, samt produksjonsproblemer som følge av situasjonen med krigen i Ukraina og ettervirkninger fra pandemien.

Foreløpig fremdrift rehabilitering

Arbeidene startet opp i november 2021 med graving i hagen mellom E5 og E7 som ble fullført på sensommeren 2022. Arbeidene i garasjen tilhørende E1 (øvre og nedre plan) har pågått i snart halvannet år og er sterkt forsinket og forventes fullført i løpet av våren 2023. Arbeidene med graving og tekking i hagen og bakgården til Smedgata 32/34 ble fullført høsten 2022. E7-garasjen forventes ferdigstilt innen august 2023.

Smedgata-garasjen ble tømt for biler og arbeidene startet opp i januar 2023. Funn av asbest medførte full sanering og rensing av garasjen før de videre arbeidene kunne gå i gang.

De videre planene for resten av prosjektet blir publisert på www.vibbo.no/enerhaugen og det vil også komme oppdateringer på infoskjermene i inngangspartiene våre.

Nye lamper i fellesarealer

Styret vedtok i 2022 å oppgradere de fleste lampene i borettslaget og erstatte gamle lysstoffrør med moderne og energibesparende led-teknologi. Prosjektet startet opp i september og ble ferdigstilt før jul.

Det er i hovedsak tre årsaker til at styret mente denne oppgraderingen var nødvendig:

- De gamle lampene var i ferd med å passere forventet levetid
- Ny led-teknologi medfører betydelig strømsparing for borettslaget
- De nye lampene lyser når strømmen forsvinner – styrker brannsikkerheten

Det ble gjennomført en anbudskonkurranse med tre ulike leverandører og det ble til slutt inngått en avtale med Caverion. Kostnaden for å bytte ut i underkant av 600 lamper kom på i overkant av 1,5 millioner kroner.

Caverion har regnet på mulige besparelser og kommet frem til at borettslaget kan redusere strømforbruket med 200 000 kroner i året sammenlignet med tidligere som følge av dette tiltaket alene. I tillegg til reduserte strømkostnader vil borettslaget spare både tid penger på at vi ikke lengre bytter lyspærer.

De nye lampene har innebygd sensor som gjør at de aktiveres av bevegelse og de «snakker» med hverandre. Det betyr at lampene lyser opp etter hvert som et objekt beveger seg bortover korridoren og de dimmer ned igjen etter kort tid dersom det ikke er bevegelse i rommet. Lampestyrke, dimmetid og andre strømsparingsmuligheter kan enkelt styres og finjusteres etter borettslagets ønsker.

I tillegg til å være «evigvarende» er en tredjedel av lampene i alle korridorer og trapperom utstyrt med nødbatteripakker, slik at vi er sikre på at vi har lys selv når strømmen forsvinner. Det er viktig at vi har trygge og tydelig opplyste rømningsveier i forbindelse med brann og et eventuelt strømbrydd. Dette tiltaket vil sammen med de nye røykvarslere og brannmelderne i korridorene våre bidra til å styrke brannsikkerheten betydelig i borettslaget.

Vaktmesterne tar ikke private oppdrag for beboerne

Vi minner om at de dyktige vaktmesterne til borettslaget jobber på vegne av fellesskapet og at de ikke har mulighet for å ta på seg private oppdrag for beboerne. For at de skal rekke over alle ansvarsområder og vedlikeholdsoppgaver, er det viktig å prioritere tid og ressurser riktig. Vaktmesterkontoret har ansvaret for å vedlikeholde alt av felles infrastruktur både innendørs og utendørs i borettslaget, de fører tilsyn og vedlikeholder fyringsanlegget, ventilasjon, belysning, porttelefonanlegg, klipping og trimming av plener og busker, maling inne og ute etc.

Oppgavene er mange, og vaktmester skal derfor ikke kontaktes for å gjøre private oppdrag i den enkelte leiligheten med mindre det angår våre fellesløsninger. Har du problemer med toalett eller sluk? Kontakt rørlegger. Har du problemer med ditt elektriske anlegg? Kontakt elektriker. Har du derimot problemer med radiator? Kontakt vaktmester.

Vaktmester kan selvsagt gi enkle tips og råd og kjenner godt til infrastrukturen i borettslaget, men dersom du trenger hjelp til å gjennomføre et oppdrag så bes du selv ta kontakt med en håndverker eller eventuelt få hjelp av en nevenyttig nabo. Det er viktig at vi tar godt vare på de flinke vaktmesterne våre og samtidig gir dem albuerom til å gjennomføre nødvendig vedlikehold av vår felles bygningsmasse.

Stenging av varmestigen på bad

Borettslaget har de senere årene hatt flere større vannskadesaker på badene som har vært krevende med hensyn til kostnader og omfang. Flere av skadene har vært knyttet til den såkalte «varmestigen» på badene våre. Styrets forslag om permanent nedstenging av varmestigen på bad ble vedtatt på generalforsamlingen i 2021. I påvente av en alternativ løsning for de av andelseierne som ikke har andre varmekilder, så er denne stigen fortsatt aktiv. Vi vil stenge den permanent så snart det er praktisk mulig, forhåpentligvis i løpet av 2023.

Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

Informasjon fra styret

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

Vibbo-portalen for siste nytt

Styret har valgt Vibbo som primær informasjonskanal fra og med januar 2023. Andelseierne bes følge med på www.vibbo.no/enerhaugen for å holde seg oppdatert på siste nytt. Vibbo 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.

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. Vi ønsker gjerne tips til saker vi bør skrive om: styret@ebrl.no

SMS-varsling

Vi tilbyr SMS-varsling til beboere av viktige hendelser i borettslaget. I underkant av 550 beboere er per februar 2022 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 vil bli tilgjengelig på Vibbo, men gjøres inntil videre på de gamle nettsidene våre: <http://www.ebrl.no/sms/>

Facebook-gruppen erstattes av Vibbo

Enerhaugen Borettslags gruppe på Facebook fungerer som en diskusjonskanal for beboerne. Styret presiserer at Facebookgruppen ikke er regnet som en av borettslaget sine offisielle informasjonskanaler.

Facebook-gruppen legges ned i løpet av 2023 og styret oppfordrer beboerne om allerede nå å ta i bruk Vibbo-portalen for å komme i kontakt med andre beboere. På Vibbo finnes et eget diskusjonsforum og en oppslagstavle som er lukket for beboerne – her kan du både diskutere små og store saker som angår borettslaget eller varsle naboer om et planlagt bursdagsselskap o.l.

Internett leveres 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. Prisen er per i dag kr 179,- leil/mnd og faktureres sammen med felleskostnadene.

Kabel-TV leveres av Telenor

Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coaxnett. 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, ved å logge seg inn på www.telenor.no/minesider/

Prisen er per i dag kr 249,- leil/mnd og faktureres sammen med felleskostnadene.



Fellesvaskeri – 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 fellesvaskeriet er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuge. Fellesvaskeriene er åpent alle dager fra klokken 07 til 23.

Vaskeriene benytter Smart Laundry for reservasjon og betaling for vask og tørk. Påfylling av vaskeripenger kan gjøres ved hjelp av bankkort og Vipps-betaling. Vi tilbyr også faktura for innbetaling av vaskepenge mot et gebyr (etter Obos sin til enhver tid gjeldende prisliste) og du kan få hjelp av driftsleder på vaktmesterkontoret.

Vasketid reserveres hjemmefra via din smarttelefon eller datamaskin på www.smartlaundry.no, eventuelt direkte på automaten i vaskeriet. I bookingløsningen ser du når vaskemaskiner og tørketromler er ledig og du reserverer det tidspunktet som er best for deg.

Vi anbefaler ikke forhåndsreservering av tørketromler og ber beboerne aller helst benytte direktereservasjon av tørketromler i vaskeriet.

Du kan lese mer om fellesvaskeriene på Vibbo: <https://vibbo.no/enerhaugen/tema/vaskeri>

Renter og lånebetingelser

Styret gjennomfører jevnlig anbud 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@ebri.no på kopi.

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

Ved vannlekkasje (radiator eller lekkasje på rør) ta umiddelbart kontakt med vaktmester innenfor ordinær kontortid (mandag – fredag kl 07:30 – 15:30) eller kontakt autorisert rørlegger for å stoppe lekkasjen snarest mulig. Husk å tørke opp vann fra gulvet og sørg for å varsle styret i borettslaget og eventuelle naboer som kan bli skadelidende.

Kontor for vaktmestere og styret

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



Hvordan komme i kontakt med styret?

Styret tilgjengelig på www.vibbo.no/enerhaugen, brev eller telefon. Dersom du ønsker å møte en representant fra styret fysisk så forsøker vi å tilrettelegge for det på forespørsel.

Styret svarer på praktiske spørsmål som er relevant for deg som beboer i Enerhaugen Borettslag. Det kan være tema som for eksempel: bruk av fellesvaskeri, søknader knyttet til oppussing, varmtvann/fyring, bestilling av nøkler og andre ting du måtte lure på.

E-post: styret@ebrl.no 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.).

Styret ønsker helst at beboerne kontakter styret på www.vibbo.no/enerhaugen. Vibbo er den primære informasjonskanalen for borettslaget og det fungerer som både arkiv, kontaktsenter og oppslagstavle.

Vaktmester

Driftsleder Daniel Paus Sangolt og vaktmesterne Dan Tørje Pedersen 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 (mandag – fredag fra kl 07:30 – 15:30).

Tilbakerømningssystem på fellesdører

I tilknytning til fellesdører i korridorene til borettslaget er det installert et tilbakerømningssystem. Løsningen er designet for å kun benyttes ved en nødsituasjon.

I alle felleskorridorene finnes det 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. Styrerepresentantene, bodansvarlig og vaktmester har nøkkel for å tilbake stille systemet dersom alarmen blir utløst.

Nøkler

Har du behov for ekstra nøkler, se vibbo.no/enerhaugen/tema/las-og-nokler for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til vaktmester@ebrl.no slik at disse kan bli sperret umiddelbart.

Vektertjeneste

Borettslaget har en avtale om vektertjenester fra Avarn Security (tidl. Nokas). Vektore går to runder i borettslaget hver kveld/natt for å sjekke at dører og vinduer er forsvarlig låst og lignende. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på telefonnummer 907 84 680.

Renhold

Borettslaget har avtale med NovaRen AS som rengjør borettslagets fellesarealer. Tilbakemeldinger om renhold i borettslaget kan sendes til styret@ebrl.no. Vi blir ekstra glade 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 <https://vibbo.no/enerhaugen/tema/garasje> for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebri.no for å leie plass. I forbindelse med rehabilitering av garasjene har borettslaget midlertidig stanset inngåelser av nye leieforhold. Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget. Garasjeansvarlig kan også nås på telefon 92 97 11 11 (send gjerne SMS).

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. Flere av rommene har de siste årene fått ett nytt strøk maling og nye sykkelstativ med vesentlig bedre kapasitet. I tillegg har det blitt installert automatiske dørpumper i tilknytning til sykkelrommene for å gjøre det enklere å komme seg inn og ut med sykkel.

Mange beboere har de siste årene uttrykt et behov for at det trengs flere oppbevaringsplasser for sykler, samt tryggere og smartere løsninger for innendørs og utendørs sykkelparkering i borettslaget. Det ble derfor høsten 2020 etablert en egen sykkelkomité i borettslaget som har igangsatt et større arbeid med å kartlegge behovet for fremtidens sykkelparkering på Enerhaugen. Ønsker du å være med i sykkelkomiteen? Send en e-post til styret@ebri.no

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 Vibbo-portalen: <https://vibbo.no/enerhaugen/tema/garasje>

Treningssenter

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 næringslokalet i første etasje av Smedgata 32 (inngang ved vaktmesterkontoret) har Studio HSM etablert seg. Hassan Sabaheddin Mohammad er utdannet kokk og personlig trener, og tilbyr ernæringsrådgivning, skaderehabilitering og trenings-veiledning. Hassan nås på telefon 939 61 808 og e-post: studiohsm1@gmail.com

Parsellhage

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



Brannsikkerhet

Borettslaget har utlevert og montert godkjente røykvarslere i alle leiligheter. I tillegg er det plassert ut manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange i alle leiligheter og fellesområder. Utstyret kontrolleres og byttes regelmessig av borettslaget i henhold til forventet levetid, i tett samarbeid med godkjente leverandører. Det er allikevel beboernes ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr og røykvarslere i egen leilighet. Meld umiddelbart fra til styret dersom noe av dette utstyret er defekt.

Et nytt brannvarslingssystem blir i løpet av 2022/2023 installert og aktivert i blokkene våre i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i garasjeanleggene. Røykdetektorer og manuelle brannmeldere (røde bokser) blir installert i samtlige garasjeanlegg, fellesvaskeri, inngangspartier og andre felles oppholdsrom og korridorer. Utstyret er seriekoblet mot en egen brannsentral i hver blokk med direkte kobling til brannvesenet. Dette er et viktig bidrag for å styrke brannsikkerheten i borettslaget og sikre raskere respons dersom en brann oppstår i fremtiden.

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.

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 du kan søke elektronisk på Vibbo-portalen.

Oppvarming

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio 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@ebrl.no

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Automatiske døråpnere	Dørautomatikk installert i kjellerkorridorer og sykkelrom
	Nye lamper i fellesarealer	Installert led-lamper i inngangspartier og felleskorridorer. Sparer strøm og styrker brannsikkerheten.
	Pusset opp utleielokalet i E1	Lokalet er oppgradert til moderne standard.
2021	Oppstart garasjerehabilitering	Prosjekt startet opp høsten 2021
	Rehabilitering bunnledninger	Rørfornyelse av bunnledningene til spillvann og overvann
	Skifte av hovedstoppekraner	Hovedstoppekranene fra det kommunale ledningsnett inn til hver blokk ble byttet
	Petrine Ryghs Vei	Etablering av buldrevegg, platå, rekkverk og belysning på uteområdet nedenfor høyblokkene
	Rensing av ventilasjonskanaler	Ventilasjonskanaler til alle leilighetene ble rensset
2020	Oppgradering låssystem	Nye nøkkellesere og forbedret skallsikring av borettslaget.
2019	Tilbakerømningsystem,	Maling av fasade og mur i Smedgata 32
2018	Fiber	Tilbakerømningsystem i alle felleskorridorer.
2017	Uteområder og fasader	Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets fibersentral
		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	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 dørsautomatik.
		Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem.
		Innregulert varmeanlegg.
2007	Skifte av stoppekraner	



2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006	Brannslukker og røykvarsler	Brannslukker og røykvarsler i alle leiligheter og fellesarealer
2006	Heisdører og nytt tak Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	
2003 - 2004	El-arbeid og asbestsanering	El-arbeid av fellesanleggene og alle leiligheter
2003	Taknedløp og fjernvarme	Innvendige taknedløp. Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2002	Rens av luften/avtrekkskanaler S34 E3,5,7	
2001	Rens av luften/avtrekkskanaler i E 1	
2001 - 2002	Balkongrehabilitering	
2000	Fjernvarme, rens av sluk og kanaler	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34. Rens av sluk og kjøkkenavløp, samt rens luften og avtrekkskanaler
1999	Dørtelefoner og betongrehabilitering	Utskifting av dørtelefoner. Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1993 - 1997	Heisene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvinduskiftet	



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

Vedlegg 1

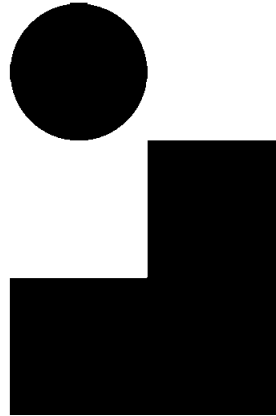
40 av 49

54 Enerhaugen BRL Årsrapport 2023.pdf

Om oppgraderingen av Gartnerløkka

Som en del av arbeidet med områdeløft for Grønland og Tøyen har bydelen arbeidet i de siste årene arbeidet med å utvikle planene for nye Gartnerløkka. Parken har hatt behov for oppgradering i lengre tid og er preget av slitasje og vedlikeholdsetterlep. Gartnerløkka er et av de prioriterte offentlige rommene i programplanen for Områdeløftet i bydelen. Nå er vi enda et steg nærmere bygging av parken!

Forslag til ny utforming er basert på innspillene bydelen har mottatt av beboere og nærmiljøet i flere medvirkningsrunder og dialoger, faglige vurderinger, stedlige forhold, og føringer fra lovverk. Planen er tegnet av Studio Oslo Landskapsarkitekter AS.



1 Hvordan vil nye Gartnerløkka se ut?

Gartnerløkka skal være en grønn gjennomfartsåre og nabolagspark hvor en kan sitte ned med en kaffe eller en bok, holde et brukmarked eller få med seg en utekino på høsten.

Bydelen ønsker at flere skal ta parken i bruk. I den nedre del av parken skal det derfor etableres et større sammenhengende «sitteamfi», som skal gjøre det lettere å gjennomføre ulike aktiviteter som marked og ulike arrangementer.

Ny og varmere belysning vil skape en hyggelig atmosfære og lyse opp de viktige gangforbindelsene og oppholdsarealene. Trærne skal få bedre vilkår, og overvannet skal håndteres åpent med lokale løsninger med fordrøyning og infiltrasjon som vil bedre forholdene for planter, trær og besøkende.

Prosjektet innebærer også at det gjennomføres små grep for å bedre forholdene i det vi kaller "gatestumpen", gangveien ved Sørli gate 1 og Tøyengata 21 a-c. Ved å asfaltere og oppgradere denne får Gartnerløkka en god avslutning mot naboendommene, og beboere i området får en mer tilgjengelig gjennomgang mellom Sørilgata og Tøyengata. Det er også en ambisjon i prosjektet om at tegl og stein fra parken skal gjenbrukes i den nye utformingen av parken.

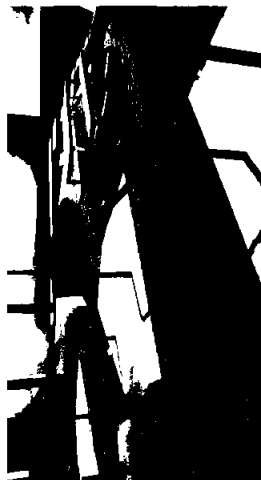
2 Hva planlegges for delen av parken som er i borettslagets eie?

Skissen på siste siden viser grensene mot Enerhaugen borettslags eiendom i parken i dag (markert i rødt). Arealene er avsatt til *grønnstruktur eksisterende* i gjeldende kommuneplan og ble regulert til *frområde/park* i reguleringsplan S-3043 helt tilbake på 1980-tallet. Det betyr også at det er begrensninger på hva arealet kan brukes til og salgsverdien er minimal. Borettslagets eiendom strekker seg et godt stykke ned i parken, og omfatter øvre del av parken og hoveddelen av skråningen ned mot Urtegata 50.

2 • Info om prosjektet • Bydel Gamle Oslo

Bydelen foreslår at vi oppgraderer de delene av parken som også omfatter borettslagets arealer, og at bydelen fortsetter den forvaltning og drift vi har hatt av parken i en årrekke og at vi avtalefester dette. Dette medfører ingen endringer ift hva som er i borettslagets eie.

Før øvre plata: Her foreslås det at det lages et større oppholdsplatå hvor det møbleres med bord og benker. Ved inngangspartiet i Sørilgata etableres en liten terrengmur og ny plassbygget benk.



Dagens trappeløsning erstattes med en ny hovedtrapp som legges nærmere Sørilgate og bidrar til en bredere og tydeligere inngangssone for parken mot gata. Trappen, med midtstilt håndløper, skal tilfredsstillende krav til universell utforming iht. TEK17.

En bredere inngangssone fra Sørilgate vil bidra til å invitere flere til å ta parken i bruk både som snarvei og som et sted å sette seg ned. Benker i øvre gir et godt utsiktspunkt i parken hvor blant annet foreldre kan følge med på barna som leker i skråningen.

I skråningen: Flytting av dagens trapp betyr at det kan etableres en klatreløype i skogområdet.

Lengst sør foreslås det en ny ståltrapp som er tilknyttet oppholdsplatået øverst mot Brannveien. Denne ståltrappen vil gi en ny snarvei fra Platous gate og opp til Brannveien. Dette betyr at det som i dag kan oppfattes som mørke og utrygge kantsoner i dag omformes til en snarvei og lyssettes.

3 Videre prosess

Bydelen planlegger at vi skal ha en entreprenør på plass i løpet av mai i år og med bygging etter sommeren og ferdigstillelse av parken ved juletid. Dette avhenger av at vi får byggetillatelse til å oppgradere parken, og at alle privatretslige avtaler er på plass før vi kan sende inn en byggesøknad.

Det legges ikke opp til støvende arbeid på kveldstid i anleggsperioden.

4 Kontakt

Når totalentreprenør er valgt vil det bli opprettet et kontaktpunkt hos dem hvor dere kan henvende dere dersom dere har bekymringer, innspill eller henvendelser til prosjektet og anleggsfasen.

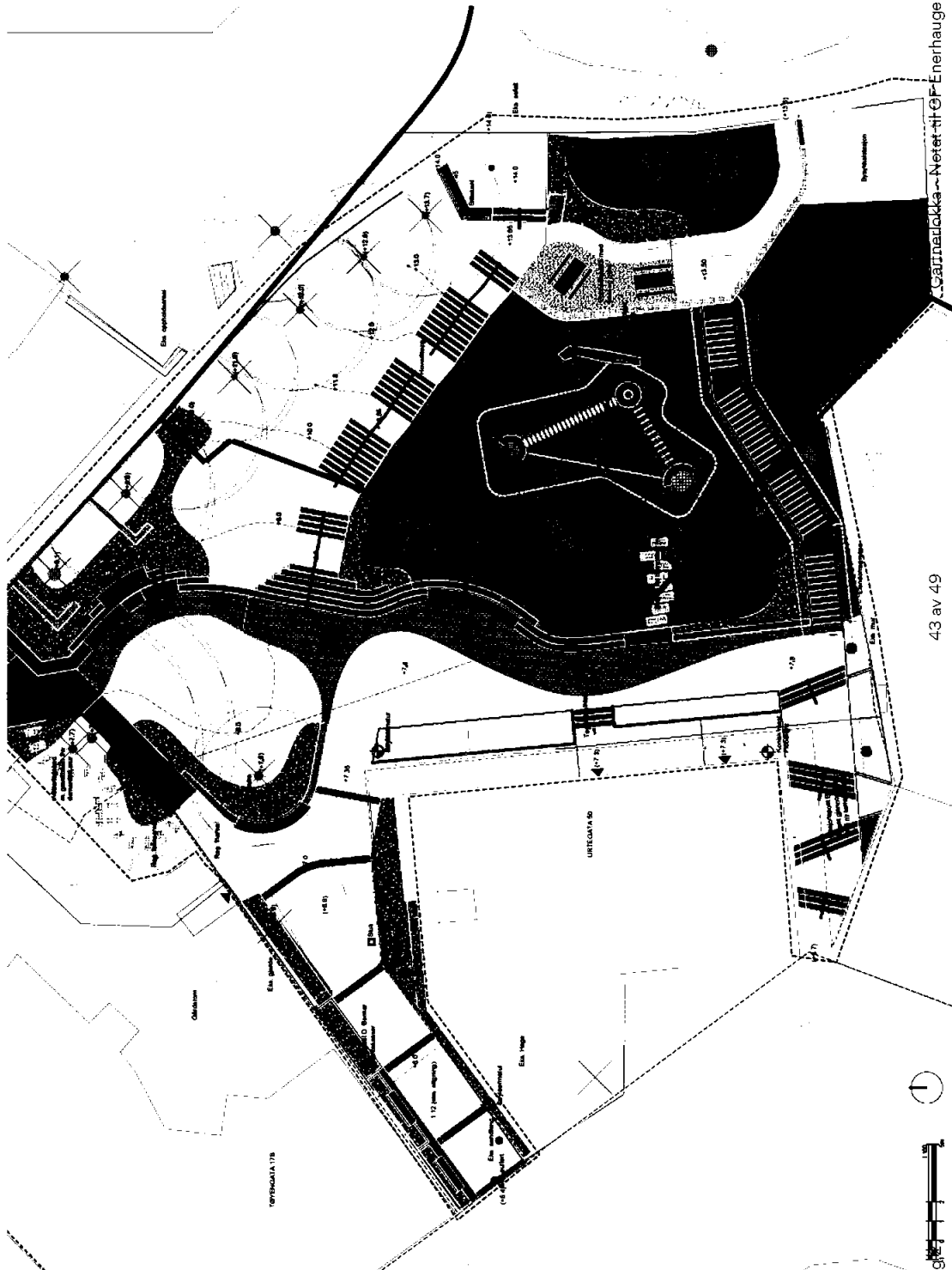
Det er også mulig å kontakte oss i bydelen dersom dere har spørsmål.

Prosjektleder

Marianne Netland, marianne.netland@bgo.oslo.kommune.no
901 75 691

Bygge leder

Robert Flinterud robfi@novaform.no
911 78 578



Cartinautokka - Netet til ØF Enerhaugen borettslag.pdf

43 av 49



Vedlegg



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

På generalforsamlingen i 2022 ble Araceli Emblemsvåg (E3), Hanne Martinusen (E5) og Frode Lagset (E7) alle gjenvalgt til valgkomiteen. Hanne Martinusen meldte den 20. januar 2023 at hun måtte trekke seg fra valgkomiteen av personlige årsaker. Etter konferanse med OBOS ble det ikke oppnevnt noe nytt medlem. Innstillingen legges derfor fram av Araceli og Frode. Arbeidet har fulgt de samme retningslinjer som tidligere år.

Det ble hengt opp plakater i heisene, cirka 1. februar i år, her var det, i eget avsnitt, fremmet et særlig ønske om forslag på kvinner. Valgkomiteen fikk inn fire forslag på kandidater til styret og ett forslag til valgkomiteen etter denne oppfordringen. Den 8. mars ble det lagt ut en fornyet oppfordring til å foreslå kandidater på Facebook, på infotavlene og på borettslagets nettsider (Vibbo). Da kom det inn fem forslag på styremedlemmer og ett forslag til valgkomiteen.

Valgkomiteen deltok på styremøtet den 30. januar for å bli orientert om aktuelle utfordringer og styrets ønsker, komiteen har også hatt individuelle samtaler med alle styremedlemmer. Komiteen har hatt fysiske samtaler med alle innstilte kandidater til styret. De store pågående og forestående prosjektene er bakgrunnen for at valgkomiteen også i år har lagt vekt på kontinuitet i innstillingen, derfor er de styremedlemmene som er på valg og som ønsker gjenvalg, innstilt for en ny periode.

Komiteen mener at det er uheldig at det i realiteten bare har vært to medlemmer i valgkomiteen, og vi foreslår å utvide til fire medlemmer. Vi har vurdert å innstille tre medlemmer og en vara, men er kommet til at det er mer hensiktsmessig å ha fire likestilte medlemmer. Vi vurderer det potensielle problemet med stemmelikhet i komiteen som håndterbart.

Valgkomiteen mener at de foreslåtte kandidatene er egnede og vil utgjøre gode team for borettslaget som styre og valgkomite. Innstillingen utgjør et helhetlig forslag, som tar hensyn til flere forhold enn kontinuitet.

Valgkomiteen takker alle som har foreslått kandidater, og særlig de beboerne som har kommet med forslag på kvinner.

Sammenlignet med i fjor, har en klart høyere prosentandel av de foreslåtte kvinnene til styret sagt ja, men antallet kvinner som ble foreslått er mindre enn i fjor (3 mot 9 i 2022), og vi ender også i år med å innstille kun én kvinne. Den geografisk-kulturelle bredden kan sies å være øket, med en kandidat som har internasjonal bakgrunn. Vi vil likevel gjenta oppfordringen fra innstillingen i 2022:

Valgkomiteen oppfordrer alle beboere til å bidra slik at vi neste år ytterligere kan bedre rekrutteringsbredden til styret – både når det gjelder kjønn, geografisk-kulturell bakgrunn og andre kriterier.

Styret har i siste periode bestått av (valgperiode og år for inntreden i styret i parentes)



- Leder Rune Berge (2022-2023, fra 2016)
- Styremedlem Ron A Emil Bakke (2022-2024, fra 2018)
- Styremedlem Marte Austvik Letnes (2022-2024, fra 2022)
- Styremedlem Geir Erik Moen (2021-2023, fra 2011)
- Styremedlem Jens Skavdal (2021-2023, fra 2021)
- Varamedlem Stefan Johnsen (2022-2023, fra 2020)
- Varamedlem Thomas Dragsnes (2022-2023, fra 2022)

Valgkomiteen har bestått av

- Araceli Emblemsvåg (fra 2021)
- [Hanne Martinusen (fra 2021)]
- Frode Lagset (fra 2016)

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ron A. Emil Bakke (ny, siden 2018) • S34, bodd i borettslaget siden 2011, 55 år.

Utdannelse: Sivilarkitekt NTH, bygningsingeniør, takstingeniør og håndverker innen tømring/forskalning/mur/betong. Div. lederutdanning. Arbeidserfaring: Bred erfaring fra privat og offentlig sektor (departement, direktorat, kommune, arkitekt- og rådgivende ingeniørkontor, samt takstbransjen). Erfaring fra regelverksutvikling og lov/forskriftstolkning (plan- og bygningsloven/byggteknisk forskrift/byggesaksforskriften), byggetilsyn, samt innen prosjektering, uavhengig kontroll, byggeplassoppfølging og taksering/tilstandsanalyse. Jobber i dag som leder i statlig direktorat med ansvar for bygningsforvaltningen, med ansvar for forvaltning, drift, og vedlikehold, foruten økonomi/budsjett, prosjektering/planlegging og personal.

Bred organisasjonserfaring gjennom styreverv i foretak, borettslag og boligsameie. Styremedlem i Enerhaugen Borettslag de siste fem årene.

Opptatt av at borettslaget skal vedlikeholde bygningsmassen på en god og kostnadseffektiv måte. Vi skal være en god arbeidsgiver for våre ansatte, og gi best mulig informasjon til våre andelseiere og øvrige beboere. Borettslaget skal også spille på lag med nabolaget og bidra positivt til bydelen.

Fremover skal vi fullføre garasjerehabiliteringen, herunder forbedre våre utearealer og sykkelparkeringen. Jeg ønsker også å rette fokus på hvordan vi kan forberede og gjennomføre de store rehabiliteringsprosjektene som ligger foran oss (våtrom/bad, tak, vinduer, fasader og balkonger), som følge av at alle bygningsdeler har oppnådd forventet levetid. Godt samspill



og forståelse for de krevende oppgavene vi står overfor er avgjørende for at borettslaget skal lykkes de kommende årene.

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for to år:

- Thomas Dragsnes (ny som fast, siden 2022) S34, bodd i borettslaget i 5 år. 39 år, Jeg er utdannet innenfor pedagogikk og kulturledelse. Jeg har jobbet som prosjektleder og leder innenfor event og tv-produksjon. I dag jobber jeg i statlig forvaltning med kommunikasjon. Jeg vil gjerne være med på å videreutvikle tjenestene og fellesarealene til borettslaget til fellesskapets gode. Jeg ønsker å gjøre borettslaget til en enda bedre plass å bo og som gir beboerne enda flere fordeler enn i dag. Jeg ønsker også å hjelpe til med de store prosjektene vi har foran oss.
- Miriam Blåmoli (ny) E1, ny i borettslaget (5 mnd). 41 år. Jobber med fysisk aktivitet og folkehelse i Oslo idrettskrets. Ledererfaring fra barnehagesektoren som avdelingsleder og styrer. Jobber frivillig i rennkomiteen under verdenscup langrenn i Holmenkollen, og leder her et team som er ansvarlig for gjennomføring av et stort arrangement. Jeg er opptatt av et godt naboskap, og ønsker å bidra til at borettslaget skal være et godt sted for alle.

Ett styremedlem for ett år

- Geir Erik Moen (gjenvalg, i styret siden 2011), født i 1951 og bodd i borettslaget siden 1982. Har vært med i styret og utvalg i ulike perioder i mange år, både styreleder, nestleder og styremedlem. Er pensjonist nå, men har vært skoleleder og rektor i mange år, og har også utdannelse i arkeologi og historie og har hatt oppdrag i Roma i perioder i mange år

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Krzysztof (Kris) Sikorski (ny) E7, flyttet til Enerhaugen i juni 2022. Jeg jobber som daglig leder og leder for forskning og utvikling i Calpro AS, en bedrift som produserer medisinsk utstyr. Jeg har doktorgrad i molekylær biologi og har tidligere jobbet på UiO som forsker. I min nåværende stilling har jeg ansvar for kostnader, personalansvaret og den generelle driften. Jeg ønsker å bidra i styret for å sikre at våre bygg rehabiliteres og at vi alle har et godt bomiljø.
- Jonas Brenna (ny) E3, bodd i borettslaget i 11 år. 41 år, Jeg er utdannet journalist og startet karrieren i NRK som nyhetsreporter og programleder i radio. I dag jobber jeg i Aftenposten som produsent og programansvarlig for film og nett-serier. Min fremste styrke er kommunikasjon, der



jeg har lang og bred erfaring i produksjon av tekst, bilder, lyd og levende bilder. Jeg har stor arbeidskapasitet og gjennomføringsevne, og ønsker å bidra i de store rehabiliteringsprosjektene borettslaget står foran i årene som kommer. Vi må ta enda bedre vare på den fantastiske haugen vår og videreutvikle den til det beste for fellesskapet.

Valg av fire medlemmer til valgkomiteen

Følgende stiller til valg

- Araceli Emblemsvåg (gjenvalg, siden 2021) – E3, Jeg har bodd på Enerhaugen helt siden jeg flyttet til Norge dvs. 2010. Jeg er utdannet i samfunnsfag og har mastergrad i antropologi. Deretter har jeg jobbet i reiseliv, særlig med å organisere lokale sivile organisasjoner som tilbyr reise tjenester i hjemlandet mitt, Peru. Jeg har jobbet som frivillige i Oslo Røde Kors og hadde verv hos Fattighuset hvilket viser mitt engasjement i et nærmiljø i Oslo. I de siste årene har jeg jobbet i matbransjen som ny utdannet kokk. Jobben i Valgkomiteen er mitt bidrag til den felles velferd i nabolaget.
- Frode Lagset (gjenvalg, siden 2016) – E7 (tidl S34, E1), bodd 25 år i borettslaget 52 år, feltprest, har arbeidet med utdanning av offiserer til Luftforsvaret, tjenestegjort ved en rekke militære avdelinger i Norge og Europa. Prest i Oslo domkirke 2002-2005. Fagforeningsleder 2003-09. Bred organisasjonserfaring.
- Cecilie Gulliksen (ny) – E1, bodd 2 år i borettslaget. 35 år, utdannet sosionom med master. Jobber for tiden på Oslo Krisesenter. Vært styremedlem i Sosialarbeidere uten grenser fra 2016-2020. Vært medlem i Nordre Aker Bydel Kriseteam fra 2018-2022.
- Carl Fredrik Tjeransen (ny) – E3, bodd borettslaget siden våren 2017 42 år, sivilingeniør i industriell økonomi fra NTNU. Har tidligere jobbet som tillitsvalgt og ansatt i studentpolitikk. Har vært ansatt i Volue i mange år, og jobber i dag i eget AS.

Delegat til OBOS' generalforsamling: Ron A Emil Bakke

Vara: Geir Erik Moen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

Selskapsnummer: 54 **Selskapsnavn:** Enerhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.