



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Anne-Lise Jenseth Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 605 823	26 636 546
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 605 823</b>	<b>26 636 546</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 229 487	2 040 637
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 351	41 835
Annen driftskostnad		15 056 363	16 300 562
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 333 201</b>	<b>18 383 034</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 272 622</b>	<b>8 253 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		52 783	169 966
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 783</b>	<b>169 966</b>
Annen finanskostnad		403 073	589 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 073</b>	<b>589 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-350 290</b>	<b>-419 564</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 922 332</b>	<b>7 833 947</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 922 332</b>	<b>7 833 947</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 922 332</b>	<b>7 833 947</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 922 332</b>	<b>7 833 947</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 922 332	7 833 947
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 922 332</b>	<b>7 833 947</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 622 998	29 061 875
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		57 978	105 329
Sum varige driftsmidler		33 680 976	29 167 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		76 160	74 667
Sum finansielle anleggsmidler		76 160	74 667
Sum anleggsmidler		33 757 136	29 241 870
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 129	20 394
Andre fordringer		1 159 584	1 362 093
Sum fordringer		1 162 713	1 382 487
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 807 011	12 393 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 807 011	12 393 672
Sum omløpsmidler		14 969 724	13 776 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 726 861</b>	<b>43 018 029</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		47 000	47 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 000</b>	<b>47 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 631 600	10 709 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 631 600</b>	<b>10 709 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 678 600</b>	<b>10 756 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 314 880	22 901 087
Øvrig langsiktig gjeld		5 044 200	5 044 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 359 080</b>	<b>27 945 287</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 359 080</b>	<b>27 945 287</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		655 769	825 917
Leverandørgjeld		2 178 734	3 224 042
Skyldige offentlige avgifter		119 965	95 658
Annen kortsiktig gjeld		734 714	170 858
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 689 181</b>	<b>4 316 475</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 048 261</b>	<b>32 261 762</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 726 861</b>	<b>43 018 029</b>



## Årsmøte 2021

Enerhaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 15. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Enerhaugen Borettslag. Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/54>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av andre honorarer
6. Permanent avstenging av varmetiger til bad
7. Salg av tjenesteleilighet med leilighetsnummer 1007 i Enerhauggata 7
8. Prøveprosjekt "Utleieleilighet for beboerne"
9. Bedre sykkelparkering
10. Forslagsfrist
11. Etablere et verksted/arbeidsrom
12. Flerbruksrom i tidl. vaktmestersentral
13. Valg av styre
14. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
15. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Enerhaugen Borettslag**

Rune Berge

Geir Erik Moen

Ron A Emil Bakke

Inga Marie Holst

Astrid Elisabeth Pihl



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten Generalforsamlingen er innkalt på.

Det har kommet inn et forslag fra andelseier om å utsette generalforsamlingen frem til den kan gjennomføres fysisk. Se vedlegg.

Skulle man være enig i forslaget om å utsette generalforsamlingen må man stemme mot godkjenning av møteinnkallingen.

### **Styrets innstilling**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Vedlegg**

1. Innkommende sak til GF - Bjørn Ranstorp om Utsettelse av GF (1).pdf



## **Innkommende sak til GF: Bjørn Ranstorp "Utsettelse av GF"**

Undertegnede ber andelseierne om å utsette årets generalforsamling til det igjen åpnes for å møtes fysisk. Vaksinasjonen av befolkningen er godt i gang, det er ingen grunn for oss å forsere vedtak ved å gjennomføre nok en uoversiktlig og lite demokratisk generalforsamling på nettet. Styret trumfet i høst gjennom en virtuell generalforsamling, hvor de på eget initiativ droppet å ha en utenforstående tredjepart som møteleder, noe som aldri tidligere har skjedd i borettslaget. Enda mer alvorlig var det at de ulovlig satt til side et benkeforslag, som ba om en avstemning om generalforsamlingen i det hele tatt skulle gjennomføres på nettet. Ved at styret ulovlig tilsidesatte et benkeforslag, og ikke lot de stemmeberettigede få stemme over forslaget, betyr det i praksis at ingen av vedtakene fra fjorårets ekstraordinære generalforsamling er legitime. Det er ingen grunn for andelseierne til å la det samme styret sette demokratiet til side nok en gang.

Undertegnede foreslår derfor at vi utsetter årets generalforsamling til etter sommerferien, i den hensikt å gjennomføre den fysisk på vanlig måte, for med det forsøke å redde beboerdemokratiet.

### **Styrtes innstilling til forslaget:**

Forslaget avvises. Styret viser til at både vedtektene og Borettslagslova stadfester at ordinær generalforsamling skal holdes innen utgangen av juni. Erfaringer fra både vårt eget og andre OBOS-borettslag det siste året har vist at oppmøtet på digitale generalforsamlinger har blitt betydelig styrket sammenlignet med oppmøte på tidligere, fysiske møter. Styret er av den oppfatning at vi ikke har noe annet valg enn å arrangere møtene digitalt i et så stort borettslag som vi er, gitt det smittetrykket vi opplever nå.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Marit Edland-Gryt og Jonas Brenna.

**Forslag til vedtak**

Marit Edland-Gryt og Jonas Brenna velges



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport til styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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	Inga Marie Holst	Smedgata 34
Styremedlem	Astrid Elisabeth Pihl	Enerhauggata 7
Varamedlem	Ruben Amble Hirsti	Smedgata 34
Varamedlem	Stefan Johnsen	Enerhauggata 7

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Berge Enerhauggata 7

Varadelegert

Geir Erik Moen Enerhauggata 3

### Valgkomiteen

Frode Lagset Enerhauggata 7

Tonje Reinsvollsveen Enerhauggata 5

Sølvi Tennstrand Enerhauggata 5

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

### Generelle opplysninger om Enerhaugen Borettslag

Borettslaget består av 470 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Enerhaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152525, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Enerhaugt 1,3,5 og 7

Smedgt 32 og 34

Gårds- og bruksnummer :

230 305 311

Første innflytting skjedde i 1964. Tomten, kjøpt i 1986 er på 27 700 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Enerhaugen Borettslag

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

Enerhaugen Borettslag har 3 ansatte. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2020.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 26 605 823.  
Andre inntekter er spesifisert i note 3.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 17 333 201.  
Dette er kr 2 861 799 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 8 922 332 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 11 280 543 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Enerhaugen Borettslag

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det for 2021 inkludert kr 13 847 000 til rehabilitering av garasjeanlegget og kr 5 000 000 for rehabilitering av bunnledningene. Rehabilitering av garasjene vil foregå både i 2021 og 2022, med totale prosjektkostnader for begge år beregnet til kr 45 000 000, og vil bli finansiert ved et låneopptak på inntil kr 40 000 000. Rehabiliteringen av bunnledningene vil foregå i 2021 i sin helhet, og vil bli finansiert av oppsparte midler.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader i 2021 enn resultatet for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med kr 98 012. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag.

### Lån

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

Lånet i Handelsbanken er annuitetslån med en flytende nominell rentesats på 1,6 %, mens lånet i Husbanken er at annuitetslån med en fastrente på 1,08 %.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 7929.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.



Enerhaugen Borettslag

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.21. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Enerhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Enerhaugen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



Enerhaugen Borettslag

## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>9 459 684</b>	<b>4 449 486</b>	<b>9 459 684</b>	<b>11 280 543</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	8 922 332	7 833 947	6 100 000	-12 541 200
Tilbakeføring av avskrivning	17 47 351	41 835	14 000	42 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	-4 561 124	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-99 300	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	13 569 534	0	40 000 000
Økning annen langsiktig gjeld	0	52 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 586 207	-16 366 746	-2 549 000	-2 902 215
Red. annen langs. gjeld	0	-20 000	0	0
Utlån langsiktig fordring	-1 493	-1 572	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 820 859</b>	<b>5 010 198</b>	<b>3 565 000</b>	<b>24 598 585</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>11 280 543</b>	<b>9 459 684</b>	<b>13 024 684</b>	<b>35 879 128</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	14 969 724	13 776 159		
Kortsiktig gjeld	-3 689 181	-4 316 475		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>11 280 543</b>	<b>9 459 684</b>		



Enerhaugen Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	24 149 789	24 225 840	24 778 000	25 469 000
Vaskeri		175 705	208 471	200 000	200 000
Garasjer	10	1 786 077	1 763 027	1 500 000	1 609 000
Andre inntekter	3	494 252	439 207	350 000	377 800
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>26 605 823</b>	<b>26 636 546</b>	<b>26 828 000</b>	<b>27 655 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 819 487	-1 660 637	-1 950 000	-1 950 000
Styrehonorar	5	-410 000	-380 000	-410 000	-430 000
Avskrivninger	17	-47 351	-41 835	-14 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-15 545	-15 575	-15 500	-17 000
Andre honorarer		-46 000	-16 000	-46 000	-46 000
Forretningsførerhonorar		-396 635	-390 770	-397 000	-405 000
Konsulenthonorar	7	-56 249	-951 905	-60 000	-60 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-3 701 748	-2 718 877	-3 300 000	-22 347 000
Forsikringer		-901 108	-861 630	-896 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 632 982	-2 447 003	-2 649 000	-2 658 000
Garasjer	10	-171 695	-561 203	-150 000	-150 000
Energi/fyring	11	-3 099 428	-4 576 656	-6 100 000	-5 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 781 369	-1 812 178	-1 880 000	-1 983 000
Andre driftskostnader	12	-2 159 604	-1 854 764	-2 233 500	-2 030 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-17 333 201</b>	<b>-18 383 034</b>	<b>-20 195 000</b>	<b>-39 062 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 272 622</b>	<b>8 253 511</b>	<b>6 633 000</b>	<b>-11 406 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	52 783	169 966	50 000	50 000
Finanskostnader	14	-403 073	-589 530	-583 000	-1 185 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-350 290</b>	<b>-419 564</b>	<b>-533 000</b>	<b>-1 135 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 922 332</b>	<b>7 833 947</b>	<b>6 100 000</b>	<b>-12 541 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 922 332	7 833 947		



Enerhaugen Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	27 438 000	27 438 000
Rehabilitering Brannveien	16	4 561 124	0
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	17	57 978	105 329
Langsiktige fordringer	18	76 160	74 667
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 757 136</b>	<b>29 241 870</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 129	20 394
Forskuddsbetalte kostnader		1 159 584	1 345 989
Andre kortsiktige fordringer		0	16 104
Driftskonto OBOS-banken		734 898	2 974 537
Skattetrekkkonto OBOS-banken		62 693	49 219
Sparekonto OBOS-banken		12 790 828	9 321 212
Sparekonto OBOS-banken II		218 592	48 704
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>14 969 724</b>	<b>13 776 159</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 726 861</b>	<b>43 018 029</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Opptjent egenkapital		19 631 600	10 709 267
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 678 600</b>	<b>10 756 267</b>



Enerhaugen Borettslag

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	20 314 880	22 901 087
Borettsinnskudd	20	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	21	80 200	80 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 359 080</b>	<b>27 945 287</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 178 734	3 224 042
Skyldige offentlige avgifter	22	119 965	95 658
Påløpte renter		69 558	129 828
Påløpte avdrag		586 211	696 089
Annen kortsiktig gjeld	23	734 714	170 858
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 689 181</b>	<b>4 316 475</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 726 861</b>	<b>43 018 029</b>

Pantstillelse	24	54 936 775	54 936 775
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2021

Styret i Enerhaugen Borettslag

Rune Berge /s/

Ron A Emil Bakke /s/

Inga Marie Holst /s/

Astrid Elisabeth Pihl /s/

Geir Erik Moen /s/



Enerhaugen Borettslag

## 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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 237 860
TV / Kabelanlegg	1 047 840
Internett	852 900
Forretningslokale	512 904
Leie	119 760
Oppstillingsplass	99 150
Bodleie	50 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 920 514</b>



Enerhaugen Borettslag

## REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-110 640
Parkeringsleie	-49 500
Garasjeleie	-364 527
Oppstillingsplass	-57 600
Forretningslokale	-120 694
Internett	-5 250
Bodleie	-750
Leie	-57 324
TV / Kabelanlegg	-4 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 149 789</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Parkering	148 300
Lokale-/lagerleie	45 000
Automatpenger	7 250
Andre leieinntekter	79 597
Ice	45 823
Refusjon skader/reklamasjon	83 132
Filminnspilling	10 000
Nøkler/portåpnere	8 350
Utleie	66 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>494 252</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 318 910
Påløpte feriepenger	-167 962
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-285 019
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	30 564
Pensjonskostnader innskudd	-28 658
AFP-pensjon	-16 121
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 637
Yrkesskadeforsikring	-5 612
Refusjon sykepenger	5 290
Arbeidsklær	-31 422
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 819 487</b>

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.



Enerhaugen Borettslag

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 410 000.  
I tillegg har styret og vaktmestere fått dekket servering for kr 11 634 og det har blitt gitt gavekort til ansatte for kr 4 125, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 545.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 726
Andre konsulentonorarer	-34 523
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-56 249</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 787 557
Drift/vedlikehold VVS	-438 821
Drift/vedlikehold elektro	-427 561
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 293
Drift/vedlikehold heisanlegg	-286 303
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-84 289
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 610
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-245 759
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-262 132
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-424
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 701 748</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 675 199
Renovasjonsavgift	-957 783
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 632 982</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

Leieinntekter	1 786 077
Vakthold	-70 902
Rep/vedlikehold	-100 793
<b>SUM GARASJER</b>	<b>1 614 382</b>



Enerhaugen Borettslag

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-565 863
Fjernvarme	-2 533 565
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 099 428</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-195 470
Verktøy og redskaper	-27 562
Driftsmateriell	-206 973
Lyspærer og sikringer	-22 534
Vaktmestertjenester	-54 582
Vakthold	-214 576
Renhold ved firmaer	-1 089 632
Andre fremmede tjenester	-95 837
Kontor- og datarekvizita	-9 058
Trykksaker	-51 202
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 759
Andre kontorkostnader	-77 802
Telefon, annet	-13 894
Porto	-14 188
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 533
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 153
Reisekostnader	-38 905
Bank- og kortgebyr	-3 188
Velferdskostnader	-20 255
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 159 604</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	941
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 071
Andre renteinntekter	1 771
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>52 783</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-239 303
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-163 698
Renter på leverandørgjeld	-72
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-403 073</b>



Enerhaugen Borettslag

**NOTE: 15**

**BYGNINGER**

Kostpris 1966	27 438 000
---------------	------------

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.230/bnr.305 M. flere

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

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

**NOTE: 16**

**REHABILITERING BRANNVEIEN**

Entreprenør Braathen Landskap	4 357 676
-------------------------------	-----------

Prosjektledelse	163 428
-----------------	---------

Administrasjon	7 560
----------------	-------

Andre gebyrer	32 460
---------------	--------

<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>4 561 124</b>
---------------------------	------------------



Enerhaugen Borettslag

**NOTE: 17**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2012	46 936		
Avskrevet tidligere	-46 935		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2007	69 900		
Avskrevet tidligere	-69 899		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2015	62 250		
Avskrevet tidligere	-43 971		
Avskrevet i år	-9 140		
			9 139
Kopimaskin			
Tilgang 1998	10 947		
Tilgang 2001	19 530		
Avskrevet tidligere	-30 476		1
Sandspreder 1			
Tilgang 2003	20 956		
Avskrevet tidligere	-20 955		1
Sandsilo			
Tilgang 2016	31 219		
Avskrevet tidligere	-15 890		
Avskrevet i år	-5 111		
			10 218
Traktor			
Tilgang 2003	435 318		
Avskrevet tidligere	-435 317		1
Inform. tv/skjerm			
Tilgang 2019	99 300		
Avskrevet tidligere	-27 584		
Avskrevet i år	-33 100		
			38 616
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>57 978</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-47 351</b>

**NOTE: 18**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne			76 160
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>			<b>76 160</b>



Enerhaugen Borettslag

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-13 569 534	
Nedbetalt tidligere	996 610	
Nedbetalt i år	1 355 529	
		-11 217 395

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,09 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-22 340 000	
Nedbetalt tidligere	12 011 837	
Nedbetalt i år	1 230 678	
		-9 097 485

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-20 314 880**

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-4 964 000**

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-52 500	
Innskudd garasjer	-27 700	

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-80 200**

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-62 693	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 272	

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-119 965**

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-167 962	
DSB, leie 2021	-47 210	
Gebyrer OEF	7 450	
Påløpte kostnader	-526 992	

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-734 714**



Enerhaugen Borettslag

**NOTE: 24**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 964 000
Pantelån	20 314 880
Påløpte avdrag	586 211
<b>TOTALT</b>	<b>25 865 091</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Enerhaugen Borettslag

## Styrets arbeid 2020/2021

Siden forrige ordinære generalforsamling som ble avholdt digitalt i mai 2020 har styret avholdt 21 styremøter. Styrets medlemmer har i tillegg deltatt på en rekke prosjekteringsmøter, befaringer og møter med leverandører. Arbeidene med å forberede og gjennomføre forprosjektet knyttet til rehabilitering av garasjeanleggene, samt oppfølgingen av utendørsprosjektet på «Brannveien» har medført høyere belastning enn normalt for enkelte av styrets medlemmer.

### Rehabilitering av garasjeanleggene og bunnledningsrehabilitering

Igangsettelse av et forprosjekt på rehabilitering av garasjeanleggene (Delprosjekt 1) ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen våren 2018. Etter en anbudsrunde og grundig vurdering valgte styret Norconsult som borettslagets rådgiver i den videre prosessen med forprosjektet.

I perioden 2018 – 2020 jobbet styret med forprosjektet i samarbeid med Norconsult. Selv om arbeidet med prosjekteringen tok lengre tid enn først antatt så skyldtes det at styret ønsket å ha mest mulig kontroll på prosessen og sikre god oversikt over økonomien i prosjektet. I januar 2020 deltok hele syv store foretak i en anbudskonkurranse for oppgradering av garasjeanleggene våre.

Styret kalte inn til en digital, ekstraordinær generalforsamling om rehabilitering av garasjeanleggene i september 2020. Med rekordhøy deltakelse som omfattet mer enn 50 % av andelseierne ble prosjektet vedtatt med 176 stemmer, noe som gir et overveldende flertall for styrets forslag. Prosjektet har en kostnadsramme på inntil 45 millioner kroner.

Styret er i dialog med entreprenør for å avklare oppstart og fremdrift vedrørende garasjeprosjektet og rørfornyning av bunnledningene i tilknytning til garasjeanleggene. Informasjon om prosjektene vil bli publisert løpende på infoskjermene og på nettsiden til borettslaget.

Hele protokollen med alle detaljene fra den digitale, ekstraordinære generalforsamlingen kan lastes ned på [www.vibbo.no/enerhaugen](http://www.vibbo.no/enerhaugen) eller på nettsiden til borettslaget.

### Arbeidene langs Brannveien

I 2020 har styret også behandlet prosjektet knyttet til å oppgradere området vi frem til i dag har kalt «Brannveien». Dette er i tråd med generalforsamlingens vedtak i 2016 og 2019 om å gjøre området tryggere og mer attraktivt. Borettslaget har søkt om og fått bevilget 10 millioner kroner i støtte fra OBOS, litt mer enn 2 millioner kroner fra Oslo Kommune, samt 1,5 millioner kroner fra Sparebankstiftelsen til oppgradering av området. Generalforsamlingen ga i 2017 sin tilslutning til å benytte inntil kr 1,5 millioner kroner av borettslagets egne midler til prosjektet.

Lala Tøyen og OBOS Prosjekt har sammen med styret bidratt med å konkretisere prosjektet og utarbeide en plan for området med prioriterte tiltak. En referansegruppe av beboere har bidratt med innspill underveis i perioden.

Den opprinnelige planen for Brannveien bestod som i hovedsak av tre deler: buldrevegg langs brannveien mellom E5 og E7, et utvidet utsiktsplatå og trapp ned til Åkebergveien. Prosjektet ble lagt ut på anbud/prising vinteren 2019 og det ble raskt klart at vi ikke har anledning til å realisere hele prosjektet med de midlene vi har til rådighet per i dag. Styret

besluttet derfor i første omgang å realisere buldreveggen og en redusert versjon av utsiktsplatået (heretter kalt platå vest), samt belysning. Denne beslutningen har blitt forankret i referansegruppen som også har kommet med mange konstruktive innspill på funksjon og estetikk. Borettslaget har valgt å inngå samarbeid med Braathen Landskapsentreprenør AS som har fått totalansvar for de praktiske arbeidene med prosjektet. OBOS Prosjekt bistår borettslaget med å sikre fremdriften og følge opp entreprenør når prosjektet realiseres.

Arbeidene langs Brannveien gikk i gang høsten 2020 og er nå i ferd med å ferdigstilles. Prosjektet har tatt lengre tid å gjennomføre enn først antatt og det skyldes en kombinasjon av tidkrevende saksbehandling i kommunen og koronaforsinkelser. Området langs Brannveien har fått et fortjent løft med et flott og solid treplatå. Vi regner med å få på plass mer belysning, gjerde, buldrevegg og noen andre spennende overraskelser i løpet av våren 2021. Styret har også inngått samarbeid med Tøyen Sportsklubb som gleder seg til å starte med buldreaktiviteter så snart prosjektet er ferdig og koronasituasjonen tillater det.

#### **Navnekonkurranse brannveien**

Styret utlyste i en tidligere utgave av borettslagavisen Enern en navnekonkurranse for det oppgraderte området vi frem til nylig har kalt for «Brannveien». Styret fikk inn mange gode navneforslag og kom til slutt frem til at veien skal kalles opp etter tidligere beboer Petrine Rygh som var godt kjent blant mange av Enerhaugen sine beboere. Petrine var en av de første beboerne som fikk flytte inn i de nye betongblokkene på Enerhaugen på 1960-tallet. Hun bodde i borettslaget frem til hun døde 14. desember 2019 og hun var godt likt av sine naboer. Mange beboere har møtt Petrine på en av sine lufteturer med hunden Sam langs Brannveien. Vi synes det er en ære å oppkalle veien etter hennes minne.

Nyheter om utviklingen i prosjektet kan du lese mer om i borettslagsavisen Enern og på nettsidene våre – [www.ebrl.no](http://www.ebrl.no)

#### **Oppgradering av fasade og mur i Smedgata 32**

Styret besluttet på sensommeren 2020 at fasaden til Smedgata 32 skulle få et nødvendig løft i form av nedvask og flere strøk med maling. Det har de siste årene begynt å danne seg svertesopp, spesielt på nord- og østsiden og fasaden hadde ikke vært malt på mange år.

Vaktmesterne bestilte stillas og gjennomførte prosjektet i tett dialog med styret. Fasade og mur ble først grundig vasket for å fjerne svertesoppen. Deretter ble fasaden malt med flere strøk maling. Både fasaden og muren tilhørende Smedgata 32 har fått seg et velfortjent løft. Den kremgule fargen ble erstattet med den noe lysere fargen «Sandkorn» som også går igjen i de ikoniske «rastene» på høyblokkene sine fasader. Dette er et ledd i styrets arbeid med å redusere antall fargenyanser i borettslaget og rendyrke Enerhaugens fargepalett.

#### **Endringer på vaktmesterkontoret**

Høsten 2020 ble Daniel Paus Sangolt tilbudt jobben som driftsleder på permanent basis etter å ha hatt jobben midlertidig i en prøveperiode på ett år. Driftsleder leder og fordeler oppgavene på vaktmesterkontoret og har også et viktig ansvar med å følge opp borettslaget sine leverandører og samarbeidspartnere.

David Kinny ble høsten 2020 tilbudt jobben som vaktmester i fast stilling. David har rørleggerfaglig bakgrunn og vi er glade for å ha ham på plass hos oss.



Enerhaugen Borettslag

## **Krevende vannskadehistorikk**

Borettslaget har de senere årene hatt flere større vannskadesaker som har vært krevende med hensyn til kostnader og omfang. I oktober 2019 ble det oppdaget en stor vannlekkasje på stige 5 i Enerhauggata 7 som rammet totalt 8 leiligheter. Vannskadene i denne saken var svært omfattende og arbeidene med tørking og renovering av de berørte leilighetene har tatt svært lang tid. I november 2020, mer enn ett år etter at skaden oppstod, kunne den siste av de berørte andelseierne endelig flytte tilbake til leiligheten sin i borettslaget.

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

## **Økt pris for kabel-TV**

Telenor Kabel-TV varslet nylig en justering av prisen på TV-abonnementet med kr 30,- per måned/leilighet med virkning fra 1. april 2021. Den nye månedskostnaden er heretter kr 220,- per måned per leilighet. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømmetjenester.

Selv om avtalen har økt vesentlig i pris de seneste årene er styret av den oppfatning at borettslaget fortsatt har en gunstig TV-avtale. Styret følger imidlertid nøye med på de endringene som skjer i TV-markedet og ønsker at beboerne fortsatt skal ha konkurransedyktige betingelser i fremtiden. Vi utelukker derfor ikke at det kan komme endringer i tilbudet som følge av endrede seervaner og økt konkurranse i markedet. Styret vil selvsagt gå ut med informasjon om eventuelle endringer i god tid dersom borettslaget bytter TV-leverandør eller gjør vesentlige endringer på dagens tilbud.

## **Sommerfest**

I 2020 ble det dessverre ikke anledning til å arrangere sommerfest med grilling for beboere på plenen mellom E5 og E7 slik det vanligvis er tradisjon for på grunn av restriksjonene knyttet til koronaviruset.



Enerhaugen Borettslag

## Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

### Informasjon fra styret

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

### Borettslagsavisa Ener'n

Borettslagsavisen Ener'n produseres av styret og den blir delt ut på dørmatten til alle leilighetene, samt i digital versjon på nettsidene våre. Her gis viktig informasjon om ting som har skjedd eller planlegges i borettslaget og om hva som skjer i våre nærområder. Vi ønsker gjerne tips til saker vi bør skrive om: [enem@ebri.no](mailto:enem@ebri.no)

### Hjemmesiden

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

### SMS-varslings

Vi tilbyr SMS-varslings til beboere av viktige hendelser i borettslaget. I underkant av 500 beboere er per februar 2021 registrert for å motta SMS fra borettslaget og tjenesten er gratis. Her kan du motta varslings ved hendelser som for eksempel stenging av vannet eller vannlekkasjer, påminnelse om arrangementer og viktige meldinger fra styret. Påmelding til SMS-tjenesten gjøres på nettsidene våre: <http://www.ebri.no/sms/>

### Facebook-gruppen

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

### Internett leveres av OBOS Opennett

Borettslaget har avtale med OBOS Opennett 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 150,- 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. 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/](http://www.telenor.no/minesider/)

Pris per 1. april 2021 er kr 220,- 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 vaskekjellerne er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuge. Fellesvaskeriene er åpent alle dager fra klokken 07 til 23.



Enerhaugen Borettslag

Vaskeriene fikk nytt reservering- og betalingssystem i 2019 og løsningen heter Smart Laundry. Nå er det enkelt å betale for vask og fylle på vaskeripenger. Påfylling av vaskeripenger kan gjøres ved hjelp av bankkort og Vipps-betaling. Vi tilbyr også faktura for innbetaling av vaskepenger 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](http://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 nettsiden til borettslaget:  
[www.ebri.no/fellesvaskeri](http://www.ebri.no/fellesvaskeri)

### 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](mailto:skade@protectorforsikring.no). Husk kopi til [styret@ebri.no](mailto: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](mailto: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 har tidligere hatt et ukentlig tilbud der du som beboer kan møte representanter fra styret på kontoret, men tilbudet er dessverre midlertidig stengt som følge av



Enerhaugen Borettslag

koronasituasjonen. Så snart situasjonen tillater det vil styret gjenopprette tilbudet med fysisk besøk på kontoret. I mellomtiden er styret tilgjengelig per e-post, brev eller telefon.

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](mailto: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.).

### Vaktmester

Driftsleder Daniel Paus Sangolt og vaktmester Dan Terje 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](mailto: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 tilbakestille systemet dersom alarmen blir utløst.

### Nøkler

Har du behov for ekstra nøkler, se nettsiden vår [www.ebrl.no](http://www.ebrl.no) for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til [vaktmester@ebrl.no](mailto:vaktmester@ebrl.no) slik at disse kan bli sperret umiddelbart.

### Vektertjeneste

Borettslaget har en avtale om vektertjenester fra Avarn Security (tidl. Nokas). Vekttere 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](mailto: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 nettsidene våre [www.ebrl.no](http://www.ebrl.no) for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post [garasje@ebrl.no](mailto:garasje@ebrl.no) for å leie plass. Det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget.



Enerhaugen Borettslag

## **Boder**

Vi har noen få boder som leies ut til beboere mot en månedlig kostnad. Ta kontakt på [eivind@ebrl.no](mailto:eivind@ebrl.no) for mer informasjon og for å bestille.

## **Sykkelparkering**

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

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.

## **Bildeling**

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

## **Treningscenter**

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

## **Helhetlig helse og trening**

I 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 og rehabilitering av skader og tilbyr treningsveiledning. Hassan nås på telefon 939 61 808 og e-post: [studiohsm1@gmail.com](mailto: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.ebrl.no](http://www.ebrl.no) eller ta kontakt på e-post: [hagelaget@ebrl.no](mailto:hagelaget@ebrl.no)

## **Brannsikringsutstyr**

Borettslaget har utlevert og montert godkjente røykvarslere i hver etasje i alle leiligheter, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Enerhaugen Borettslag

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller lastes ned på nettsiden til borettslaget.

## Oppvarming

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Oppgradering låssystem	Nye nøkkelsesere og forbedret skallsikring av borettslaget
2019	Maling av S32-fasaden Tilbakerømningsystem	Maling av fasade og mur i Smedgata 32 Tilbakerømningsystem i alle felleskorridorer
2018	Fiber	Skiftet fibermodem i alle leiligheter og oppgradert borettslagets internettentral
2017	Uteområder og fasader	Belysning uteområder, Sikring av betongskader fasader, revet takskur høyblokker
2016	Dører og Parseller	Opprinnelig leilighetsdør fra 60-tallet er skiftet ut Ca 90 parseller er etablert.
2014 - 2015	Heiser og låssystem	Nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.
2013 2012	Betong- og fasaderehabilitering Inngangsdører og kameraovervåking	Enerhauggata 1 Nye dører i inngangspartier og nye korridordører med dørautomatikk. Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Skifte av stoppekraner	
2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006	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

32 av 52



Enerhaugen Borettslag

2001 - 2002	Balkongrehabilitering	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34. Rens av sluk og kjøkkenavløp, samt rens luft og avtrekkskanaler
2000	Fjernvarme, rens av sluk og kanaler	
1999	Betongrehabilitering	Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørligata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse settes til kr 430 000



Sak 5

**Fastsettelse av andre honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité foreslås satt til

kr 59 000.

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse settes til kr 59 000

Sak 6

## Permanent avstenging av varmetiger til bad

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår at fellesvarmen til varmeskapene på badene avvikles. At styret gjentar dette forslaget, til tross for at det ble nedstemt med overveldende flertall i 2019, er ikke et uttrykk for manglende respekt for generalforsamlingens ønske. Vi er mange som setter pris på den gode varmen disse radiatorne gir. Derimot viser det hvor stor risiko styret anser at disse varmetigene utgjør for alvorlige vannskader i nær framtid.

### Bakgrunn

Årsaken til at disse varmerørene gir risiko for store skader er todelt:

- Rørene er av stål, som over tid vil korrodere i et fuktig miljø. Kombinasjonen av at varmen står på hele året og at rørene står i et fuktigere miljø enn stigen i andre rom, har bidratt til at disse rørene er svake og lett brister. (Anslått levetid er 30 år, og rørene er fra byggeårene på 1960-tallet)
- Mange andelseiere har bygget om badet og skjult rørene. Dermed tar det lang tid før lekkasjer oppdages, det er vanskelig å finne lekkasjestedet og vannskadene rekker å bli store før vannet stoppes.

Skadehistorikken til borettslaget inneholder, i tillegg til mindre lekkasjer, to hendelser som viser potensialet for skader forårsaket av lekkasje i rørene som avgir varme på baderommene våre.

I 2014 gikk det hull på varmetige 43 på badene i S34, i 7. etasje. Dette ga følgeskader helt ned til bodene i kjelleren. Skadeomfanget ble svært omfattende for beboerne og var svært kostnadskrevende for forsikringsselskapet vårt den gangen.

På senhøsten 2019 oppstod en tilsvarende lekkasje på varmetige 5 i E7, i overgangen mellom 8. og 9. etasje, som berørte alle unntatt én leilighet derfra og helt ned til kjølebodene i andre underetasje. For en av beboerne var skadeomfanget så stort at vedkommende måtte flytte ut og bo i midlertidig bolig i over ett år. Dette var selvsagt en stor belastning – særlig fordi det både var vanskelig å få informasjon fra forsikringsselskapet om status i saken og fordi det tok så lang tid å få leilighetene i stand igjen. Vannskaden var så omfattende at betongen var svært fuktig og selve tørkeprosessen forut for rehabilitering av leiligheten tok nesten ett halvt år. Det er forsikringsselskapet som har ansvaret for å utbedre alle følgeskadene som oppstår i forbindelse med vannlekkasjer og det er også de som skal sørge for å informere de berørte partene om fremdriften, noe de helt klart ikke lyktes med i denne saken til tross for stort påtrykk fra både de skadelidende beboerne og styret.

Skadeomfanget på leilighetene som er berørt i slike saker varierer, men de totale kostnadene for utbedring av følgeskadene på stige 5 i 2019 har så langt medført mer enn



1,5 millioner kroner i utgifter og saken er per februar 2021 fortsatt ikke helt avsluttet. Vi har forsikringsdekning for skadene, men borettslaget stiller dårligere ved neste forhandling av forsikringspremien. Allerede på våren 2019, forut for den omfattende skadesaken senere på høsten, fikk borettslaget et varsel om en kraftig økning i forsikringspremien hos Gjensidige på bakgrunn av krevende skadehistorikk. Styret lyktes heldigvis med forhandlinger om en avtale med et nytt forsikringsselskap som medførte at premien i 2020 ble værende på omtrent samme nivå.

Krevende skadehistorikk gir høyere forsikringspremie

I motsetning til f.eks. en privat innboforsikring, så vil nivået på premien vi som borettslag betaler for å forsikre bygningsmassen vår settes på bakgrunn av skadehistorikken flere år tilbake i tid. Dermed vil omfattende skadesaker medføre betydelige kostnadsøkninger i form av dyrere forsikringspremie, noe som igjen kan medføre økte fellesutgifter for andelseierne.

Både av hensyn til å holde nivået på forsikringspremien nede og ikke minst for å hindre store lekkasjer som belaster beboerne og opptar mye av styrets og vaktmesternes tid, ønsker vi å fjerne muligheten for at flere lekkasjer oppstår fra varmekildene på badene ved å stenge av denne varmekilden permanent.

Styret mener at dette tiltaket vil være avgjørende for å forhindre at borettslaget kommer i en situasjon der forsikringspremien blir for høy eller at borettslaget i verste fall står i fare for å miste dekning for vannskader.

Ny varmekilde på badet

Styret er klar over at radiatoren utgjør eneste varmekilde for en del andelseiere som har originale eller eldre bad. Vi ønsker å sørge for at alle beboere har en varmekilde på badet, og har kommet frem til at den enkleste løsningen er å montere en stråleovn. Kablingen til ovnen må gjøres av en elektriker. Vi kommer til å tilby en gitt løsning med fastpris på stråleovn inkludert installasjon. Fordi vi antar at de fleste med varmekabler på badet vil benytte disse i stedet, anser vi det som mest rettferdig at kostnaden for installasjon av stråleovn belastes de andelseierne som bestiller denne løsningen. Vi vil også be om et kollektivt tilbud på håndkjetørkere, da vi vet at mange setter pris på at hånddukene tørker så godt i de gamle tørkeskapene. Håndkjetørkere vil også belastes de andelseierne som bestiller denne løsningen.

### **Forslag til vedtak**

Fellesvarmen til varmeskapene på badene stenges samtidig med at varmen skrur av ved endt fyringssesong, og forblir deretter permanent avstengt.

Styret organiserer en innkjøpsordning på stråleovn for andelseiere som ikke har alternativ varmekilde på badet og/eller ønsker en varmekilde til erstatning for radiatoren. En felles bestilling i regi av borettslaget vil bidra til å redusere kostnadene og ulempene for andelseierne som blir berørt. Innkjøp og installasjon av stråleovn faktureres den enkelte andelseier.



Sak 7

## **Salg av tjenesteleilighet med leilighetsnummer 1007 i Enerhauggata 7**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget:

Borettslaget eier i dag tjenesteleilighet leilighetsnummer 1007 med adresse Enerhauggata 7, tidligere benyttet som vaktmesterbolig. Dette er en 3-roms leilighet med bruksareal på 66,3 m<sup>2</sup>, i tillegg til innglasset balkong. Det er per i dag ikke behov for tjenesteleiligheten og styret ønsker derfor å selge den.

Samfunnet har endret seg betydelig siden ordningen med tjenestebolig for vaktmester ble innført i sin tid. Styret har de siste årene opplevd at nytilsatte vaktmestere ikke ønsker å bo i tjenesteleilighet. Den aktuelle leiligheten har stått ledig siden sommeren 2019. Salg av leiligheten vil tilføre borettslaget kapital, som kan benyttes til rehabilitering av garasjeanleggene og reduserer behovet for låneopptak. I dagens marked og i lys av leilighetens tilstand, anslår meglere en salgssum på drøyt fem millioner kroner.

Det er ikke utstedt andel på tjenesteleiligheten. Skal denne selges må det opprettes en ny andel som knyttes til leiligheten. Når andelen er opprettet, vil det være totalt 471 leiligheter med andel og en tjenesteleilighet i borettslaget. Økning av antall andeler krever vedtak i generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at tjenesteleilighet 1007 i Enerhauggata 7 selges. Styret får fullmakt til å inngangsette salg av leilighetsnr. 1007 og opprette en ny andel med nummer 471 pålydende kr 100,- og innskudd kr 11.400, - med eventuell over/underkurs ved innbetaling. Felleskostnadene er p.t. kr 4.825 per mnd (inkl. TV/internett).

Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget med de kostnader det måtte innebære.

Sak 8

### **Prøveprosjekt "Utleieleilighet for beboerne"**

**Forslag fremmet av:** Sigrid Klæboe Jacobsen, Enerhauggata 3 og Tonje Reinsvollsvveen, Enerhauggata 5

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

#### Bakgrunn

Forslagsstillerne ønsker en egen utleieleilighet for beboerne i Enerhaugen borettslag, og ønsker at generalforsamlingen skal ta stilling til et prøveprosjekt på ett år. Målet er å teste ut om en slik løsning er attraktiv og gjennomførbar i vårt borettslag. En utleieleilighet av denne typen kan anses som delingsøkonomi som gir god ressursutnyttelse i indre by. Det gir mulighet for å ha overnattingsgjester utover egne kvadratmeter selv om det ikke er plass til gjesterom i egen leilighet. Leiligheten kan også dekke et gjentakende behov for alternativt bosted under oppussing. Tiltaket kan også gi økt markedspris på alle borettslagets leiligheter.

Leiligheten det gjelder er leiligheten som tidligere vaktmester Alf Idar disponerte i 1. etasje i 7ern. Leiligheten har to soverom, gang, stue og kjøkken. Stuen rommer spiseplass til ca 24 gjester. Forslaget er blant annet inspirert av Tøyenhagen borettslag, som sier at "Bakgårdshuset" deres er svært populært og fullt belagt hele året.

Mange beboere i Enerhaugen borettslag savner et sted å ha gjester. Særlig gjelder dette blant småbarnsfamilier som blir boende på Tøyen. Når flere familier blir boende lengre på Tøyen, gir det en stabilitet som kan gi positive ringvirkninger for alle beboere, slik som økt trivsel, trygghet og fellesskapsfølelse i indre by. Et eksempel på slike ringvirkninger er Tøyeninitiativet, som ble startet av småbarnsforeldre i borettslaget. Organisasjonen har fra 2013 vært en sentral kraft bak mange politiske vedtak for Tøyen.

#### Kalkyle

Premisset er at tiltaket ikke skal innebære en kostnad for borettslaget. Forslaget til vedtaket er tidsbegrenset til ett år, og det er derfor brukt en pragmatisk vinkling på kalkylen. Vi legger kun til grunn direkte kostnader for borettslaget i prøveperioden, da vedtaket ikke gjelder en endelig beslutning for borettslaget. Alternativkostnaden er derfor utelatt. Vi legger til grunn en utleiepris på ca 600 kr døgnet for leie. Videre forutsetter vi belegg på 50% i prøveperioden. Kostnader er beregnet til ca 100 000 kroner. Dette består av felleskostnadene (ca 62 000 kr) samt ca 40 000 kr til innkjøp av nødvendige møbler/utstyr (fortrinnsvis brukt) og eventuelle engangskostnader.

Saksopplysning: Dersom salg av tjenesteleilighet vedtas i sak 6 så vil denne saken automatisk falle.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget. Korttidsutleie vil kreve ressurser knyttet til oppgaver som blant annet booking, betaling, nøkkelhåndtering, skift og vask av sengetøy og renhold. Verken styret eller vaktmesterkontoret har kapasitet til å håndtere disse oppgavene i tillegg til dagens arbeidsoppgaver.



Styret ønsker å selge leiligheten for å finansiere fremtidig vedlikehold av bygningsmassen. Det er et godt marked å selge i nå.

### **Forslag til vedtak**

Styret utsetter et eventuelt salg av vaktmesterleiligheten med ett år. Styret får mandat til å gjennomføre prøveprosjektet "Utleieleilighet for beboerne" i en tidsperiode på ett år. En evaluering av prosjektet skal legges frem for påfølgende generalforsamling. Det forutsettes at det nedsettes en liten komité bestående av frivillige umiddelbart etter generalforsamlingen, hvor man beslutter enkle statutter, prisstrategi og finner frem til en nettbasert bookingløsning. Disse statuttene skal påse at tiltaket ikke er til sjenanse for naboer samt mer detaljert prissetting etter type utleie. Husordensreglene skal selvfølgelig følges.

Sak 9

### **Bedre sykkelparkering**

**Forslag fremmet av:** Enerhaugens sykkelkomité ved Inga Marie Holst, Maria Sand, Anders Vold, Sindre Olav Edland-Gryt, Olav Fergus Kvalnes, Valentin Vandenbussche og Svein Borgen.

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er ikke tilfredsstillende forhold for sykkelparkering i Enerhaugen borettslag i dag. Problemet er for lav kapasitet, for dårlig sikkerhet og får vanskelig tilgjengelighet. Det er sykkelrom i de fleste av blokkene i borettslaget, men det er stor forskjell fra blokk til blokk på kvaliteten på disse sykkelrommene.

#### Kapasitet

Oslo kommune anbefaler to sykkelparkeringsplasser per leilighet i borettslag og sameier. I Enerhaugen borettslag er det cirka en halv sykkelparkeringsplass per leilighet. Flere av sykkelrommene på Enerhaugen er overfylte av sykler. Det er ikke en selvfølge å få plass til sykkelen sin i et sykkelrom på Enerhaugen.

#### Tilgjengelighet

Flere av sykkelrommene har dårlig tilgjengelighet. Noen sykkelrom er plassert slik at man må bære sykkelen opp og ned trapper for å få sykkelen ut eller inn av sykkelrommet. I tillegg er det mange tunge dører og høye dørterskler som skal forsøres på veien inn eller ut. Enkelte av sykkelstativene er dessuten plassert på en slik måte at man skal være både ung og sprek for å plassere sykkelen i stativet.

#### Sikkerhet

Det finnes flere utendørs sykkelstativer i borettslaget. Disse er lite brukt, sannsynligvis fordi det oppleves som lite trygt å la syklene stå utendørs.

#### Løsningen

Sykelkomiteen vurderer at det bør iverksettes flere tiltak for å forbedre sykkelparkeringen. Blant annet er det ønskelig å forbedre tilgjengeligheten til de eksisterende sykkelrommene med dørpumper og ramper, i tillegg til jevnlig oppryddinger. Det er også mulig å montere utendørs sykkelskur. Imidlertid er det begrenset hvor mange sykkelskur det er hensiktsmessig å sette opp, fordi de vil forringe utendørsområdenes estetiske og praktiske kvaliteter. Sykkelskur vil derfor kun gi en begrenset kapasitetsøkning i sykkelparkeringen.

Sykelkomiteen fremmer derfor forslag om å omgjøre noe av arealene som borettslaget i dag bruker til innendørs bilparkering.

I dag står en del av parkeringsplassene tomme i E1 og S32/34. Mange beboere benytter lastesykler og sykkelvogn, og det er behov for trygg parkering som er mulig å komme til på praktisk vis i hverdagen.



Garasjeanlegget skal i den nærmeste framtid rehabiliteres. Det skal legges opp til elbil-lading i garasjen gjennom rehabiliteringen, men det er per i dag ikke tilstrekkelig el-kapasitet til å ha elbil-lading på alle plassene, så det er grunn til å tro at garasjeanlegget ikke vil ha fullt belegg også etter rehabiliteringen. Rehabiliteringen vil være en god anledning til et prøveprosjekt hvor man gjør om noen av parkeringsplassene for biler til parkeringsplasser for sykler.

Sykkelkomiteen ønsker ikke at noen skal miste parkeringsplassen sin, derimot er det ønskelig at ubrukte parkeringsplasser og "dødsoner" kan gjøres om til parkeringsplasser for sykler. Det kan vurderes å ta betaling for sykkelparkeringen for å ivareta borettslagets økonomi.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å gjøre om overkapasiteten av parkeringsplasser for biler til sykkelparkering.



Sak 10

## **Forslagsfrist**

**Forslag fremmet av:** Bjørn Ranstorp

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Fristen for innlevering av forslag til generalforsamlingen, skal formidles skriftlig til hver husstand. Det har ikke det sittende styret engang gjort forsøk på i 2021. Det er heller ikke gjort særlige anstrengelser fra styrets side for på andre måter få formidlet denne fristen til andelseierne, en frist som i tillegg var den korteste i borettslagets historie. Der det samme styret brukte infotavlene, skriftlig oppslag i inngangspartiene og flere innlegg på borettslagets FB-sider for å informere om en kommersiell TV-innspilling i borettslaget, ble ingen av disse informasjonskanalene brukt for å fortelle andelseierne om fristen for innlevering av forslag til borettslagets øverste organ, generalforsamlingen. Kun hvis man på egenhånd oppsøkte borettslagets nettsider, fikk man vite om den oppsiktsvekkende korte fristen for innlevering av årets forslag. Der hvor det samme styret brukte SMS, i tillegg til våre FB-sider, for å informere om en "Spørreundersøkelse om sykkelparkeringen i borettslaget", ble heller ikke denne løsningen benyttet av styret for å formidle den korte fristen for innsending av forslag til behandling på årets generalforsamling. Man får inntrykk av at det sittende styret ikke var særlig interessert i å informere andelseierne om denne fristen i det hele tatt. Styrets prosedyre for innsending av forslag til generalforsamlingen 2021 oppfyller ikke generalforsamlingens krav, og må derfor gjøres på nytt.

Undertegnede foreslår derfor at det settes ny frist for innsendelse av forslag til generalforsamlingen 2021, og at styret pålegges å formidle denne skriftlig til alle husstander.

## **Styrets innstilling**

Forslaget avvises. Tidspunkt for Generalforsamlingen og frist for innkommende forslag er varslet i henhold til burettslagslova og borettslagets vedtekter. Forslagsfrist og tidspunkt for gjennomføring av digital generalforsamling ble kunngjort på informasjonsskjermene i inngangspartiet og på nettsiden 12. januar med frist til 1. februar.

## **Forslag til vedtak**

Det settes ny frist for innsendelse av forslag til generalforsamlingen 2021, og styret pålegges å formidle denne skriftlig til alle husstander.



Sak 11

## **Etablere et verksted/arbeidsrom**

**Forslag fremmet av:** Ranveig Thon Bjørnestad

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ha et rom hvor man kan pusse ned et møbel, male eller lakke noe man ikke vil ha hjemme etc. Altså et rom til alles benyttelse, hvor man kan få gjennomført mindre reparasjoner og vedlikehold.

### **Styrets innstilling**

Styret er positiv til forslaget og mener at den gamle vaktmestersentralen i E7 kan være et egnet lokale til slike aktiviteter med nødvendig tilpasning. Den tidligere vaktmestersentralen inneholder tekniske installasjoner og viktig infrastruktur som må sikres på en trygg måte. Det må derfor utredes hvorvidt det er mulig å ombygge den gamle vaktmestersentralen i E7 til hobbyrom. Gitt at dette kan gjøres uten urimelig høye kostnader, gis styret fullmakt til å gjennomføre denne ombyggingen og åpne rommet for bruk for alle borettslagets andelseiere.

### **Forslag til vedtak**

Det etableres et verksted/arbeidsrom på egnet sted.



Sak 12

**Flerbruksrom i tidl. vaktmestersentral**

**Forslag fremmet av:** Ranveig Thon Bjørnstad

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bruke lokalene med de store vinduene i 1. etg, i nr 7. til noe annet enn lager.

Allrom, flerbruksrom for beoerene.

Eks: konfirmasjon, borettslagsfest, lekerom for barna, utstilling, loppemarked, filmvisning etc

**Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om å benytte tidligere vaktmestersentral som et flerbruksrom til konfirmasjon, loppemarked, lekerom m.m. Jmfør forrige sak fra samme andelseier foreslår styret å undersøke om rommet kan benyttes som hobbyverksted for beboerne.

**Forslag til vedtak**

Tidligere vaktmestersentral gjøres om til flerbruksrom for beboerne.



Sak 13

### **Valg av styre**

#### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling:

Som styreleder for 1 år foreslås:

Rune Berge, Enerhauggata 7

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Geir Erik Moen, Enerhauggata 3

Jens Skavdal, Smedgata 34

Som varamedlem for 1 år foreslås:

Ruben Amble Hirsti, Smedgata 32

Stefan Johnsen, Enerhauggata 7

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Rune Berge**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Geir Erik Moen**

**Jens Skavdal**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Ruben Amble Hirsti**

**Stefan Johnsen**



Sak 14

**Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år**

**Innstilling**

Valgkomiteens innstilling:

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Rune Berge,

Som varadelegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir Erik Moen

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Rune Berge**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Geir Erik Moen**



Sak 15

### **Valgkomité**

#### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling:

Som valgkomité foreslås:

Frode Lagset, Enerhauggata 7

Aracelie Emblemsvåg, Enerhauggata 3

Hanne Winther Martinusen, Enerhauggata 5

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlem** Velges for 1 år

**Araceli Emblemsvåg**

**Frode Lagset**

**Hanne Winther Martinusen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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