



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948152525

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		46 268 919	28 879 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>46 268 919</b>	<b>28 879 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 626 681	2 816 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		262 776	195 894
Annen driftskostnad		40 566 553	47 953 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 456 010</b>	<b>50 966 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 812 910</b>	<b>-22 086 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		444 676	370 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>444 676</b>	<b>370 671</b>
Annen finanskostnad		3 127 170	2 258 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 127 170</b>	<b>2 258 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 682 493</b>	<b>-1 887 624</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 416	-23 974 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		29 061 875	29 061 875
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 935 608	1 277 696
Sum varige driftsmidler		30 997 483	30 339 571
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		940 379	807 847
Sum finansielle anleggsmidler		940 379	807 847
Sum anleggsmidler		31 937 862	31 147 418
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 535
Andre fordringer		1 380 977	77 403
Sum fordringer		1 380 977	78 938
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 262 587	18 649 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 262 587	18 649 362
Sum omløpsmidler		15 643 565	18 728 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 581 426</b>	<b>49 875 718</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		47 100	47 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 100</b>	<b>47 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		29 272 563	29 402 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 272 563</b>	<b>-29 402 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-29 225 463</b>	<b>-29 355 880</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		67 699 519	54 320 522
Øvrig langsiktig gjeld		5 812 124	5 764 042
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 511 643</b>	<b>60 084 564</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 511 643</b>	<b>60 084 564</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		582 303	584 050
Leverandørgjeld		1 484 775	3 637 144
Skyldige offentlige avgifter		117 106	180 982
Annen kortsiktig gjeld		1 111 062	14 744 858
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 295 247</b>	<b>19 147 034</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 806 890</b>	<b>79 231 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 581 426</b>	<b>49 875 718</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402185

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 948 152 525  
ENERHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		46 268 919	28 879 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>46 268 919</b>	<b>28 879 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 626 681	2 816 780
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		262 776	195 894
Annen driftskostnad		40 566 553	47 953 543
<b>Sum kostnader</b>		<b>43 456 010</b>	<b>50 966 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 812 910</b>	<b>-22 086 638</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		444 676	370 671
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>444 676</b>	<b>370 671</b>
Annen finanskostnad		3 127 170	2 258 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 127 170</b>	<b>2 258 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 682 493</b>	<b>-1 887 624</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 416	-23 974 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>



Organisasjonsnr: 948 152 525  
ENERHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		29 061 875	29 061 875
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 935 608	1 277 696
Sum varige driftsmidler		30 997 483	30 339 571
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		940 379	807 847
Sum finansielle anleggsmidler		940 379	807 847
Sum anleggsmidler		31 937 862	31 147 418
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 535
Andre fordringer		1 380 977	77 403
Sum fordringer		1 380 977	78 938
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 262 587	18 649 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 262 587	18 649 362
Sum omløpsmidler		15 643 565	18 728 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 581 426</b>	<b>49 875 718</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	47 100	47 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>47 100</b>	<b>47 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	29 272 563	29 402 980
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-29 272 563</b>	<b>-29 402 980</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-29 225 463</b>	<b>-29 355 880</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 699 519	54 320 522
Øvrig langsiktig gjeld	5 812 124	5 764 042
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>73 511 643</b>	<b>60 084 564</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>73 511 643</b>	<b>60 084 564</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	582 303	584 050
Leverandørgjeld	1 484 775	3 637 144
Skyldige offentlige avgifter	117 106	180 982
Annen kortsiktig gjeld	1 111 062	14 744 858
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 295 247</b>	<b>19 147 034</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>76 806 890</b>	<b>79 231 597</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 581 426</b>	<b>49 875 718</b>



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 2025

## Innkalling

S.nr. 54

ENERHAUGEN BORETTSLAG



## 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.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/54>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , St. Halvards Kirke.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Generalforsamling for Enerhaugen Borettslag avholdes som et hybrid møte i 2025. Det betyr at den formelle generalforsamlingen foregår digitalt via Vibbo.no i perioden 24.04 kl. 18:00 - 28.04. kl. 09:00.

Det avholdes samtidig et fysisk møte i St. Halvards Kirke 24.04. kl. 18:00. Andelseiere har her anledning til å diskutere sakene som skal behandles samt komme med både benkeforslag og kandidater til verv.

Christina Moestue er valgt av styret som møteleder for det fysiske møtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer



- 7. Prioritere rehabilitering av bad
- 8. Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs
- 9. Beredskapsplan for EBRL
- 10. Sakmelding til årsmøtet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet
- 11. Bruk av ledige lokaler
- 12. Valg av tillitsvalgte
- 13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i ENERHAUGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## 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. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 565 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 565 000

Sak 6

### 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 20 000,- (økt med kr 5 000 som følge av ett ekstra medlem).

#### Forslag til vedtak

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.



Sak 7

## Prioritere rehabilitering av bad

Forslag fremmet av:

Frikk Nesse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å løfte forslag om å prioritere rehabilitering av bad. Dette vil heve verdien av hele borettslaget og senke risikoen for lekkasjer. Jeg vet at blant annet OBOS-borettslag i Ringgata har løst dette på smidig måte, der andelseiere har betalt ulik egenandel og fått ulik økning av felleskostnader basert omfang av rehabilitering gjort i den enkelte leilighet.

### Styrets innstilling

Styret henviser til årsberetningen fra styret. Styret jobber med denne saken da vi ser at våtromsrehabilitering er noe som bør prioriteres. Vi vil derfor kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, mest sannsynlig i løpet av våren/høsten hvor dette blir hovedtema. Rekkefølgen fra tidligere generalforsamling må derfor vurderes for hvilke prosjekt som skal tas først. Vi har også foretatt en energikartlegging og hvor det foreligger flere scenarier for energieffektivisering av borettslagets infrastruktur.

Forslaget støttes.

### Forslag til vedtak

Rehabilitering av bad prioriteres

Sak 8

## Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs

Forslag fremmet av:

Line Rude Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å sende inn forslag om å få overbygg/tak på de fine sykkelparkeringene vi har fått utenfor S34/S32.

### Styrets innstilling

I dag har vi sykkelparkering under tak i egne sykkelrom, og i garasjeanleggene. Vi anser at det derfor er gode muligheter for å parkere innendørs. Vi forstår ønsket og behovet, men i lys av de store utfordringene med de store prosjektene vi står overfor i borettslaget, samt ressursbruk og arbeidsmengde er dette noe styret ikke anbefaler å prioritere nå.

Forslaget støttes ikke.



## Forslag til vedtak

Styret igangsetter tiltak for å få overbygg/tak på de fine sykkelparkeringene vi har fått utenfor S34/S32.

## Sak 9

### Beredskapsplan for EBRL

#### Forslag fremmet av:

Martin Blindheim

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber styret utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget. Planen bør blant annet svare på sentrale spørsmål knyttet til langvarig svikt i strømleveransen, langvarig svikt i vannforsyningen og spørsmål som gjelder krigslignende situasjoner. Planen bør klargjøre hva som er ansvaret til den enkelte beboer, hva som er borettslagets ansvar og hva som er et offentlig ansvar når det gjelder å være forberedt på nevnte situasjoner.

#### Styrets innstilling

Styret startet et arbeid våren 2024 med å se på beredskap ift. våre tilfluktsrom. Styret har vurdert at en beredskap også må favne videre og har nedsatt en beredskapskomite (hvor også forslagsstiller sitter). Komiteen skal utarbeide en plan for økt og forbedret beredskap i borettslaget.

Forslaget støttes.

#### Forslag til vedtak

Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget

## Sak 10

### Sakmelding til årsmøtet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet

#### Forslag fremmet av:

Karin Hetland

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Helse-miljø-sikkerhet i Enerhaugen borettslag.

Narkotika – bråk, søppel, grafitti, herjing, hasj og heroin i Enerhaugen borettslag.

Vi trenger konkrete tiltak for å sikre området vårt. Det har vist seg gang på gang at det er umulig å behandle dette på en seriøs måte på et vanlig årsmøte. Derfor ber jeg dette årsmøtet å pålegge styret om å innkalle og gjennomføre et ekstraordinært årsmøte.



Det er alvorlige problemer i borettslaget. I årevis har beboere i nr. 5 og 7 klaget over forholdene på plenen og på platået i brannveien.

Platået er et narkotikarede. Det er det faste tilholdsstedet for et narkotikamiljø som består av ungdom, barn helt ned til 13 års alder, og voksne.

Folk fra hele Oslo, ja hele Østlandsområdet (if. Politiet) kommer for å ruse seg i Enerhaugen borettslag. Salg, kjøp og bruk – 24 timer i døgnet, sommer som vinter.

Dette er kjent, har vært kjent i flere år. Kvelds- og nattebråk fra tidlig vår til langt på høsten det ødelegger søvnen og truer helsen. Miljøet? Og hvordan er det med sikkerheten?

Allerede nå bryter narkomane seg inn i blokkene for å ruse seg i gangene.

Beboerne i nr. 5 og 7 har hørt dette – gjort dette – mange ganger «Ring til securitas, ring til Politi». Det hjelper ikke. Og det kan ikke fortsette slik. Det er vårt eget ansvar å sikre det private uteområdet vårt. Vil vi ha et narkotikafritt miljø på Enerhaugen?

Hvis svaret er ja, må vi ha et ekstraordinært årsmøte for å diskutere hvilke konkrete tiltak som må til for å få det.

#### Styrets innstilling

Styret anerkjenner utfordringene og hvor styret jobber kontinuerlig med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i borettslaget. Styret har regelmessig kontakt med nærpoltiet for Grønland/Tøyen og vår vekttertjeneste. Det har vært fremmet forslag tidligere om denne problemstillingen, blant annet om å gjerde inn borettslaget.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har i brev (etter å ha blitt tipset av beboer) gjort styret oppmerksom på at da eiendommen ble solgt til EBRL så var det en klausul om at utomhusarealene skulle komme allmenheten til gode. De har påpekt at vi ikke har anledning til å sperre av eller gjerde inn eiendommen, gangveier, trapper e.l. De har også stilt spørsmål ved skiltene i hagene som sier at dette er et privat område, og anmodet oss om å fjerne disse.

Forslaget støttes ikke.

#### Forslag til vedtak

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å diskutere hvilke konkrete tiltak som må til for sikre området vårt.

Sak 11

## Bruk av ledige lokaler

Forslag fremmet av:

Magnus J. Delsegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Bakgrunn:

Borettslaget eier flere lokaler regulert til næringsformål som over tid har stått tomme. Noen av disse har vist seg krevende å få leid ut. Det er også enkelte lokaler og arealer i borettslaget som ikke brukes, blant annet i



første etasje i Enerhauggata 7. Noen steder, for eksempel i vaskekjelleren i S34, kan det kanskje være mulig å utnytte lokalene enda bedre uten at det går på bekostning av funksjonen som fellesvaskeri. Selv om det er flott med et felles verksted i kjelleren på 32, er ikke rommet tilstrekkelig utstyrt til å fungere etter hensikten.

Styret har gjort et svært godt valg ved å bruke butikklokalene i Eneghauggata som anleggskontor for de pågående arbeidene med utbedring av garasjene. Kanskje er det fornuftig å fortsette å bruke disse lokalene på denne måten, og unngå anleggsbrakker, i de videre arbeidene med rehabilitering av borettslaget. Men det kan også hende at det finnes en alternativ bruk som har større verdi for beboerne enn å unngå anleggsbrakker.

#### Vurdering:

Selv om det er mange fordeler med å bo sentralt og godt i vårt borettslag, er det mange av oss som ofte kjenner på at det hadde vært fint med mer plass. Og selv om det ikke gjelder i hverdagen, hender det at ønsket om plass til å drive med hobbyer, ha større selskaper eller annet gjør at det frister å flytte et annet sted med mer plass.

Det er viktig for borettslaget å vurdere tiltak som kan øke bolyst og livsglede. Samtidig er det mulig å gode fellestjenester gjør borettslaget vårt til et enda mer attraktivt sted å bo.

Vi vil derfor at det gjøres et arbeid fram mot generalforsamlingen i 2026, hvor det lages en oversikt over ulike arealer i borettslaget som kan brukes til fellestjenester, og hvor alle beboerne gis mulighet til å komme med forslag på hvilke fellestjenester som er ønskelige. Slik kan generalforsamlingen få en godt presentert og grundig for å vurdere ulike muligheter for å gjøre borettslaget vårt til et enda bedre sted å bo.

Det er alle beboernes ønsker og prioriteringer som må være styrende for hva som eventuelt skal gjøres. men noen muligheter kan være besøksleiligheter, selskapslokale(r), borettslagspub, hobbyrom, mikrobryggeri eller lignende. Alle disse mulighetene krever at det vurderes hva som trengs av investeringskostnader, driftskostnader, egenandeler, tillatelser eller avklaring av andre praktiske forhold. En arbeidsgruppe av interesserte beboere burde derfor vurdere hva som er mulig, diskutere hvilke motforestillinger som finnes og avklare hvordan eventuelle hindringer best kan overkommes.

Til slutt er det viktig å huske på at borettslaget står overfor store kostnader med rehabilitering framover. Spesielt for de tomme næringslokalene er det nødvendig å huske på at en kostnad for å omgjøre disse til fellesarealer for beboerne også betyr muligheten for tapte framtidige leieinntekter. Leieinntekter kan bidra til å finansiere nødvendige låneopptak, så saken som presenteres for generalforsamlingen i 2026 må også redegjøre for dette. Slik kan generalforsamlingen gjøre en samlet vurdering av om eventuelle fordeler veier opp for kostnadene eller ikke.

#### Forslag:

1. Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe blant interesserte beboere og styremedlemmer, som skal presentere en sak om bruk av alle borettslagets tomme næringslokaler, andre tomme lokaler og utvidet bruk av eksisterende felleslokaler.
2. Gruppen skal presentere en samlet oversikt over alle tomme nærings- og fellesarealer som ikke brukes.
3. Gruppen skal gjennomføre en undersøkelse blant beboere for å avklare blant annet:
  - A. Om det er ønske blant beboerne for å utvikle ett eller flere fellesarealkonsepser.
  - B. Hvilke konsepser det evt. er ønske om, og hva det er sterkest ønske om. Gruppen skal presentere resultatene fra undersøkelsen, utvikle noen ulike forslag, og estimere kostnader for realisering av disse mulighetene.
4. Gruppen burde i størst mulig grad forsøke å prissette og fremme forslag om ulike konsepser før de kommer med en anbefaling, slik at generalforsamlingen har ulike muligheter å ta stilling til.



5. For en samlet oversikt, og best mulig beslutningsgrunnlag, skal det også presenteres et null-alternativ med fortsatt utleie til eksterne næringsformål, slik at reelle kostnader ved en omdisponering framkommer tydelig.

## Styrets innstilling

Styret setter pris på engasjementet.

Styret har god oversikt over ledige lokaler. Dette gjennom et kartleggingsprosjekt hvor vi også har fått målt opp og laget underlagstegninger over ledige arealer/utleiearealer. Tilfluktsrommene benyttes i dag som sykkelrom med unntatt av tilfluktsrommet i S32/34 som er utleid som lager til et ventilasjons/blikkenslagerfirma. Vi har også et areale i S32 U1 som leies ut til et treningsstudio. Andre arealer er utleid som boder.

Av næringslokalene som vi har i E1, (tidl. Butikk) og i S32 så står de tomme nå. Flere styrer har over mange år forsøkt å leie ut disse uten hell. Etter coronapandemien kan det virke som behovet for næringslokaler har avtatt noe. Lokalet i E1 har det siste året blitt benyttet som brakkerigg ifm. Garasjeprosjektet for å slippe å bruke mye penger på ny brakkerigg. Dette er en løsning styret anbefaler for videre prosjekter hvor det er behov for brakkerigg.

Lokalene i den tidligere vaktmestersentralen (den gamle varmesentral i E7), lokalene i E1 samt lokalene i S32 (1. et.) vil styret foreslå bruksendret til leiligheter. Dette er allerede utredet, og vil bli et viktig økonomisk tilskudd som egenkapital ifm. de store prosjektene. Lokalene er for lenge siden regulert til boligformål av Oslo kommune.

Inntil dette kan skje så trenger vi den fleksibiliteten som ligger i disse lokalene, som kan være bruk som "brakkerigg" til ulike entreprenører ifm. de store prosjektene, reserveleiligheter til utleie ifm. våtromsrehabilitering (når man må/ønsker å flytte ut av leilighet under våtromsrehabilitering o.l.)- Arealene i S32 (styreverom og vaktmesterkontor) foreslås også bruksendret og bygd om til leiligheter. Vaktmester/styrelokaler bør deretter legges annet sted som ikke medfører så kostbar "internleie" som dagens ordning. Dette henger sammen med våtromsrehabiliteringen hvor det legges opp til at alle bad skal få opplegg for vaskemaskin. Dette slik at vi kan legge ned de fleste eller alle vaskeri.

Vi ser ikke bort ifra at beredskapsgruppens arbeid også kan få innvirkning på eller endring av arealene vi har tilgjengelig.

Vi står derfor nå i et situasjon hvor vi ikke ønsker å låse bruken av arealene på nåværende tidspunkt. Når vi er kommet lengre i rehabiliteringsprosjektene vil vi ha et mye større kunnskapsgrunnlag og bygge videre på og en komite nå vil potensielt gjøre mye som ikke vil kunne bli utført nå.

Forslaget støttes ikke på nåværende tidspunkt.

## Forslag til vedtak

Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe som utreder bruk av ledige lokaler iht. sakens beskrivelse.

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er ikke klar pr. utsendelse av innkalling. Siden Generalforsamling skal avholdes som hybrid møte, vil valgkomiteens kandidater presenteres og legges inn på fysisk møte.

## Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på Generalforsamling

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling
- Velges på Generalforsamling

Sak 13

## **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:

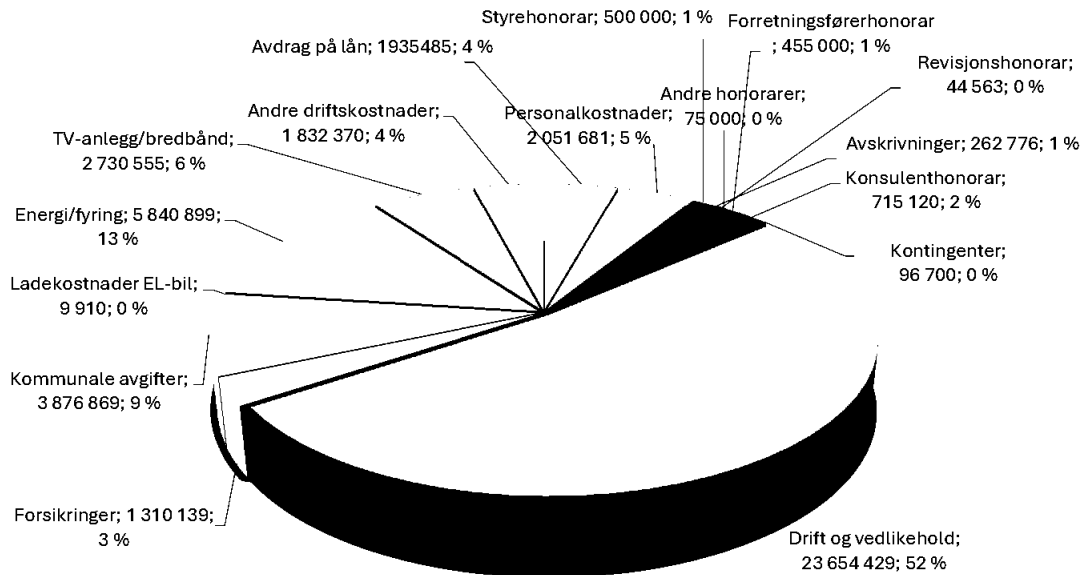
- Velges på Generalforsamling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

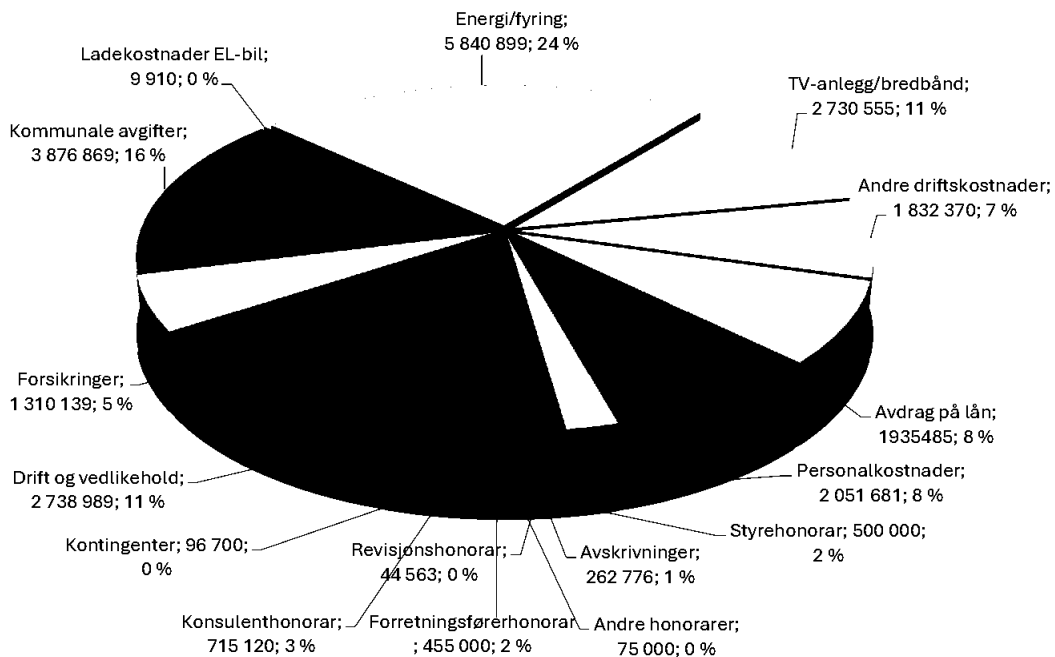
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på Generalforsamling

Diagrammet under er en visuell presentasjon av kostnadsbildet i Enerhaugen Borettslag for 2024. Avdrag på lån er samtidig inkludert selv om det ikke er en direkte kostnad.



Diagrammet under viser samme kostnadsbilde, men hvor kostnader ifm. Større vedlikeholdsarbeid er fjernet. Dette for å vise den generelle driften av borettslaget.





Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsregnskap 2024.pdf



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 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, 13. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-418 734</b>	<b>12 316 870</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 416	-23 974 261
Tilbakeføring av avskrivning		262 776	195 894
Økning andel langsiktig gjeld		-52 500	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-920 688	-500 750
Tillegg for nye langsiktige lån		64 003 858	13 635 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-50 624 861	-2 073 194
Innsk. øremerk. bankkto		-27 509	-15 385
Utlån langsiktig fordring		-4 441	-2 907
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>12 767 051</b>	<b>-12 735 603</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>12 348 318</b>	<b>-418 734</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		15 643 565	18 728 300
Kortsiktig gjeld		-3 295 247	-19 147 034
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>12 348 318</b>	<b>-418 734</b>



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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	30 016 292	27 529 030	30 284 000	32 144 000
Vaskeri	10	193 709	187 475	200 000	200 000
Garasjer	11	1 875 967	327 700	1 500 000	3 000 000
Ladeinntekter EL-bil		0	14 594	0	0
Andre inntekter	3	14 182 951	820 781	420 000	420 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>46 268 919</b>	<b>28 879 579</b>	<b>32 404 000</b>	<b>35 764 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 051 681	-2 241 780	-2 500 000	-2 600 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-565 200
Avskrivninger	17	-262 776	-195 894	-200 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-44 563	-31 969	-30 000	-31 000
Andre honorarer		-75 000	-75 000	-75 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-455 000	-432 095	-458 000	-481 000
Konsulenthonorar	7	-715 120	-433 468	-200 000	-2 150 000
Kontingenter		-96 700	-94 700	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-23 654 429	-31 390 584	-11 030 000	-5 530 000
Forsikringer		-1 310 139	-1 132 615	-1 245 000	-1 494 000
Kommunale avgifter	9	-3 876 869	-3 340 105	-3 833 000	-4 460 000
Ladekostnader EL-bil		-9 910	0	0	0
Energi/fyring	12	-5 840 899	-6 672 565	-6 740 000	-6 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 730 555	-2 463 855	-2 610 000	-2 714 000
Andre driftskostnader	13	-1 832 370	-1 961 587	-2 002 000	-2 100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-43 456 010</b>	<b>-50 966 217</b>	<b>-31 517 000</b>	<b>-28 689 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 812 910</b>	<b>-22 086 638</b>	<b>887 000</b>	<b>7 074 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	444 676	370 671	0	0
Finanskostnader	15	-3 127 170	-2 258 295	-2 740 000	-3 545 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 682 493</b>	<b>-1 887 624</b>	<b>-2 740 000</b>	<b>-3 545 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>130 416</b>	<b>-23 974 261</b>	<b>-1 853 000</b>	<b>3 529 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-23 974 261		
Reduksjon udekket tap		130 416	0		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	17	1 935 608	1 277 696
Miljøbankkonto, øremerket		854 453	726 362
Langsiktige fordringer	18	85 926	81 485
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 937 862</b>	<b>31 147 418</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 535
Forskuddsbetalte kostnader		1 436 885	130 080
Andre kortsiktige fordringer	19	-55 908	-52 677
Driftskonto OBOS-banken		4 036 956	7 263 633
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 149	98 317
Sparekonto OBOS-banken		9 691 864	10 824 523
Sparekonto OBOS-banken II		479 619	462 890
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 643 565</b>	<b>18 728 300</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 581 426</b>	<b>49 875 718</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 471 * 100		47 100	47 100
Udekket tap	20	-29 272 563	-29 402 980
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-29 225 463</b>	<b>-29 355 880</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	67 699 519	54 320 522
Borettsinnskudd	22	4 975 400	4 975 400
Annen langsiktig gjeld	23	27 700	80 200
Avsetning bomiljøtiltak		809 024	708 442
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 511 643</b>	<b>60 084 564</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 484 775	3 637 144



Skyldige offentlige avgifter	24	117 106	180 982
Påløpte renter		130 235	108 311
Påløpte avdrag		452 068	475 739
Annen kortsiktig gjeld	25, 26	1 111 062	14 744 858
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 295 247</b>	<b>19 147 034</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 581 426</b>	<b>49 875 718</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

---

Pantstillelse	27	102 377 800	82 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025

Styret i Enerhaugen Borettslag

Ron A Emil Bakke /s/

Miriam Holiløkk Blåmoli /s/

Jonas Brenna /s/

Jeanette Tomter Rød /s/ Krzysztof Sikorski /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	27 567 920
TV/Kabelanlegg	1 410 336
Internett	1 016 004
Forretningslokale	536 508
Bodleie	202 675
Leie	65 556
Oppstillingsplass	59 400
Eiendomsskatt	8 172
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>30 866 571</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-381 583
Forretningslokale	-215 852
Parkering	-72 702
Felleskostnader	-71 748
Oppstillingsplass	-59 400
Bodleie	-43 500



TV/Kabelanlegg	-2 988
Internett	-2 506
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>30 016 292</b>

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

Parkering	143 827
Automatpenger	5 450
Tilbakeføring av tidligere avsatt gjeld mot Eide Entreprenør AS	13 596 693
Telenor baseleie 2024	54 059
Nexico AS - leie av borettslagets arealer	7 500
Motlys Produksjon AS - leie av borettslagets arealer	7 500
Skaara Landskap - Leie av grunn	3 120
Tilbakeføring av tidligere avsatt krav mot OFAC	15 350
Bodleie	1 500
DSB Baseleie 2024	54 277
Nøkler	14 200
Tilskudd Oslo kommune	249 900
Utleie	29 575
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 182 951</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 280 763
Overtid	-163 775
Påløpte feriepenge	-181 062
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-326 586
Pensjonskostnader innskudd	-33 072
AFP-pensjon	-26 727
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-668
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Arbeidsklær	-14 085
Andre personalkostnader	-21 192
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 051 681</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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 301, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 44 563.

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

Juridisk bistand	-367 370
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-48 672
Prosjekt & Byggherre Consult AS	-17 875
Norconsult Norge AS	-17 774
Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune	-5 600
Aa Arkitekter Antoine Fadel	-27 813
Hantho Energy AS	-230 016
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-715 120</b>

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

Radgiverhuset Rekruttering AS	-116 250
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt E1-E7)	-1 133 038
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-279 500
Consolvo AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-18 171 653
Norconsult (garasjeprosjekt S32-S34)	-693 108
Saferoad Traffic AS (garasjeprosjekt S32-S34)	-5 678
Assemblin AS	-14 375
Infrastruktur elbil	-501 839
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-20 915 440</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-533 387
Drift/vedlikehold VVS	-454 866
Drift/vedlikehold elektro	-18 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-524 971
Drift/vedlikehold heisanlegg	-301 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-267 448
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-310 315
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-213 981
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 006
Kostnader leiligheter, lokaler	-55 257
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 654 429</b>

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

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

Eiendomsskatt	-20 989
Vann- og avløpsavgift	-2 701 447
Renovasjonsavgift	-1 154 432
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 876 869</b>

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

Inntekter	193 709
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>193 709</b>

**SUM VASKERI****193 709****NOTE: 11****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 875 967
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>1 875 967</b>

**SUM GARASJER****1 875 967****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-674 235
Fjernvarme	-5 166 664
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 840 899</b>

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

Container	-155 840
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 910
Diverse leiekostnader/leasing	-1 944
Verktøy og redskaper	-17 143
Driftsmateriell	-61 675
Lyspærer og sikringer	-5 749
Vakthold	-492 160
Renhold ved firmaer	-788 679
Andre fremmede tjenester	-88 520
Kontor- og datarekvisita	-29 244
Trykksaker	-5 886
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 301
Andre kontorkostnader	-98 296



Telefon, annet	-13 515
Porto	-1 950
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 922
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 106
Reisekostnader	-4 669
Gaver	-4 000
Bank- og kortgebyr	-3 100
Velferdskostnader	-26 763
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 832 370</b>

## NOTE: 14

### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	406 347
Andre renteinntekter	4 186
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>444 676</b>

## NOTE: 15

### FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-120 535
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 483 077
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 470 637
Renter og gebyr på lån Husbanken	-51 282
Renter på leverandørgjeld	-1 638
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 127 170</b>

## NOTE: 16

### 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. 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	-31 218		
			1
Traktor			
Tilgang 2003	435 318		
Avskrevet tidligere	-435 317		
			1
Inform. tv/skjerm			
Tilgang 2019	99 300		
Avskrevet tidligere	-99 299		
			1
Bom			
Tilgang 2024	123 188		
Avskrevet i år	-8 213		
		114 975	
Ladebokser elbil			
Tilgang 2023	424 062		
Avskrevet tidligere	-10 601		
Avskrevet i år	-47 118		
		366 343	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2024	797 500		
Avskrevet i år	-22 153		
		775 347	
Sykkelstativ			
Kostpris	41 875		
Tilgang 2022	205 625		
Tilgang 2023	76 688		
Avskrevet tidligere	-151 058		
Avskrevet i år	-86 565		
		86 565	
Klatrepark			
Tilgang 2021	987 283		
Avskrevet tidligere	-296 184		
Avskrevet i år	-98 728		
		592 371	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 935 608</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-262 776</b>	

**NOTE: 18****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne 85 926

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER 85 926**

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

DSB baseleie 2025 -55 908

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER -55 908**

**NOTE: 20****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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -64 003 858  
-64 003 858

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022 -16 565 000

Økning 2023 -13 635 000

Nedbetalt tidligere -19 069 794

Nedbetalt i år 49 269 794

0

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 1,09 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002 -22 340 000

Nedbetalt tidligere 17 289 272

Nedbetalt i år 1 355 067

-3 695 661

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -67 699 519**



## 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 20/01-2025

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025

9, 10, 11, 12, 13, 14	100
1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027	100
2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027	100
2028, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	100
2039, 2040, 2041, 3022, 3023, 3024	100
3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	100
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036	100
3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 4022	100
4023, 4024, 4025, 4026, 4027, 4028	100
4029, 4030, 4031, 4032, 4033, 4034	100
4035, 4036, 4037, 4038, 4039, 4040	100
4041, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026	100
5027, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032, 5033	100
8, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019	150
1020, 1021, 2001, 2002, 2003, 2004	150
2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010	150
2011, 2012, 2013, 2014, 2018, 2019	150
2020, 2021, 2042, 2043, 2044, 2045	150
2046, 2047, 2048, 4015, 4016, 4017	150
4018, 4019, 4020, 4021, 5001, 5002	150
5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008	150
5009, 5010, 5011, 5012, 5013, 5014	150
5042, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047	150
5048, 7015, 7016, 7017, 7018, 7019	150
7020, 7021, 8001, 8002, 8003, 8004	150
8005, 8006, 8007, 8008, 8009, 8010	150
8011, 8012, 8013, 8014, 8042, 8043	150
8044, 8045, 8046, 8047, 8048, 10015	150
10016, 10017, 10018, 10019, 10020, 10021	150



11001, 11002, 11003, 11004, 11005, 11006	150
11007, 11008, 11009, 11010, 11011, 11012	150
11013, 11014, 11042, 11043, 11044, 11045	150
11046, 11047, 11048, 13015, 13016, 13017	150
13018, 13019, 13020, 13021, 14001, 14002	150
14003, 14004, 14005, 14006, 14007, 14042	150
14043, 14044, 14045, 14046, 14047, 14048	150
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007	200
1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014	200
1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047	200
1048, 2016, 2017, 3002, 3003, 3004	200
3005, 3006, 3009, 3010, 3011, 3012	200
3013, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020	200
3021, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047	200
3048, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	200
4009, 4010, 4011, 4012, 4013, 4043	200
4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 5016	200
5017, 5018, 5019, 5020, 6002, 6003	200
6004, 6005, 6006, 6009, 6010, 6011	200
6012, 6013, 6016, 6017, 6018, 6019	200
6020, 6043, 6044, 6045, 6046, 6047	200
6048, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006	200
7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7043	200
7044, 7045, 7046, 7047, 7048, 8016	200
8017, 8018, 8019, 8020, 9002, 9003	200
9004, 9005, 9006, 9009, 9010, 9011	200
9012, 9013, 9016, 9017, 9018, 9019	200
9020, 9043, 9044, 9045, 9046, 9047	200
9048, 10002, 10003, 10004, 10005, 10006	200
10009, 10010, 10011, 10012, 10013, 10043	200
10044, 10045, 10046, 10047, 10048, 11016	200
11017, 11018, 11019, 11020, 12002, 12003	200
12004, 12005, 12006, 12009, 12010, 12011	200
12012, 12013, 12016, 12017, 12018, 12019	200
12020, 12043, 12044, 12045, 12046, 12047	200
12048, 13002, 13003, 13004, 13005, 13006	200
13043, 13044, 13045, 13046, 13047, 13048	200
14016, 14017, 14018, 14019, 14020, 15002	200
15003, 15004, 15005, 15006, 15043, 15044	200
15045, 15046, 15047	200
1001, 1008, 2015, 3001, 3007, 3008	250
3014, 3015, 3042, 4001, 4007, 4008	250
4014, 4042, 5015, 5021, 6001, 6007	250
6008, 6014, 6015, 6021, 6042, 7001	250
7007, 7008, 7014, 7042, 8015, 8021	250
9001, 9007, 9008, 9014, 9015, 9021	250



9042, 10001, 10007, 10008, 10014, 10042	250
11015, 11021, 12001, 12007, 12014, 12015	250
12021, 12042, 13001, 13007, 13042, 14021	250
15007, 15042, 15048	250
12008, 14015, 15001	300

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-11 400
Opprinnelig 1966	-4 964 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 975 400</b>

**NOTE: 23**

Avsetning bomiljøtiltak	-809 024
Andre innskudd	-27 700
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-836 724</b>

**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-54 149
Skyldig arbeidsgiveravgift	-62 957
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-117 106</b>

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-181 062
Forlikavtale Eide Entreprenør AS	-930 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 111 062</b>

**NOTE: 26****Rehabiliteringsprosjekt (E1-E7)**

Selskapet hadde en pågående tvist med Eide Entreprenør AS som har stått for rehabilitering av garasjen (prosjekt E1-E7), og entreprenøren har nå gått konkurs. Kravet fra entreprenøren var på cirka 14,5 MNOK basert på utestående fakturaer, mens motkravet fra Enerhaugen borettslag var på cirka 7,1 MNOK. I forhold til forsiktighetsprinsippet er kravet fra entreprenøren avsatt som kortsiktig gjeld.

Det er nå inngått er forlikavtale mellom borettslaget og Eide Entreprenør AS.

Alle krav- og motkrav partene hadde er gjort opp mot at borettslaget bealter kr 930 000 ink. mva til boet. Dette er nå avsatt som kortsiktig gjeld, og tidligere avsetninger er tilbakeført



**NOTE: 27**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 975 400
Pantelån	67 699 519
Påløpte avdrag	452 068
<b>TOTALT</b>	<b>73 126 987</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



09.04.2025 07:38

## Styrets arbeid 2024/2025

Det siste året har styret avholdt 15 ordinære styremøter (inkl. regnskapsmøte). I tillegg kommer møter med eksterne aktører, befaringer og møter med driftsleder.

Arbeidene med rehabilitering av garasjeanleggene har vært svært ressurskrevende også i 2024 med stor arbeidsbelastning (byggemøter, prosjekteringsmøter, statusmøter med byggeleder, forhandlingsmøter og befaringer, foruten arbeid opp mot konkursboet etter byggetrinn 1). Planleggingen av prosjektet startet i 2019 og oppstart av selve arbeidene startet høsten 2021. Garasjeanlegget i S32/34 ble ferdig senhøsten 2024, med dertil arbeid med mangelliste og endelig sluttoppgjør i februar 2025. Større redegjørelse om garasjeprosjektet lengre ned.

Vi har også jobbet med oppfølging av 1-årsbefaringen på garasjeanleggene i E1 og E7 (Byggetrinn 1), hvor vi i 2024/2025 har jobbet med utbedringer/reparasjoner etter en del dårlig arbeid som ble avdekket på bl.a. gulv/dekker med oppsprekking, sprinkleranlegg og elektro. Dette arbeidet er ferdigstilt i april 2025.

Det er også startet opp et større prosjekt med å se på oppgradering av våtrom, vertikale rørstammer, varmegjenvinning og hvor fasaderehabilitering er del av vurderingen. Så langt fremstår våtomsrehabilitering som det prosjektet som haster mest med å komme i gang med.

### *Fasaderehabilitering, våtomsrehabilitering/vertikale rørstammer og energi*

Det er gjennomført møter/befaringer med to store borettslag som har vært igjennom de samme prosjektene som vi står overfor. Dette for å lytte til erfaringer og skaffe oss et best mulig kunnskapsgrunnlag, også om bruk av ulike rådgivere/konsulenter og entreprenører.

Det er i denne sammenheng innhentet en energikartlegging fra et anerkjent kompetansemiljø for å se på borettslagets bygningsmasse og få belyst kost/nytte av ulike mulige rehabiliteringstiltak. Et av tiltakene er hvor det er påpekt at vi kan spare energi ved å gjenvinne overskuddsvarmen fra takviftene i E3, E5 og E7. Vi har også jobbet med å søke om tilskudd fra Enova som vi har fått innvilget.

Det er også jobbet med å se på fasaderehabilitering, i denne forbindelse er det innhentet vurdering fra plan- og bygningsetaten og byantikvaren ved ev. påbyggings- / utbyggingsmuligheter for å skaffe borettslaget kapital. Det er også jobbet med våtomsrehabilitering sammen med rehabilitering av rørsjakter/stiger. Her har det vært kjørt en omfattende møteserie med kontakt med ulike arkitekt/konsulentgrupper, samt møter og befaringer med flere foretak som driver med rørfornyning og våtomsentreprenører.

Denne kunnskapsinnhentingen har vært nødvendig for at styret skal få et best mulig kunnskapsgrunnlag for å kunne legge frem for generalforsamlingen i en ekstraordinær generalforsamling våren 2025.

### *Ny drifts- og vedlikeholdssjef*

Det har vært jobbet med ansettelse av ny drifts- og vedlikeholdssjef. Dette har innbefattet utarbeidelse av stillingsbeskrivelse med større krav til kompetanse, utlysning, jobbtildbud, arbeidskontrakt og stillingsinstruks. Det har vært en omfattende jobb som har tatt noe tid, også da to innstilte kandidater trakk seg. Vi er derfor glade for at vi har fått på plass en god kandidat som begynte 20.03.2025. Tidligere driftsleder sa opp jobben sommeren 2024, hvor vi fikk mulighet til å leie han inn i 50% midlertidig turnus i en overgangsperiode.



09.04.2025 07:38

## *Ansatte*

Det er satt på agendaen at vi må ha en større bevissthet omkring oppfølging og ansattegodter ifm. forsikringsordninger, pensjon o.l. Dette for å kunne tiltrekke oss god arbeidskraft. Pr. i dag så har vi lovpålagt minimumsordning for pensjonsordning (OTP), og lovpålagt yrkesskadeforsikring, frukt på kontoret, julelunsj og gratis p-plass for de som har behov.

## *Beredskap*

Styret har nedsatt en beredskapskomite som skal se på ulike aspekter ved beredskapen i borettslaget. Tilfluktsrommene er en del av hva komiteen skal se på, og hvor de i løpet av rimelig tid vil komme med anbefalinger.

## *Takhagene og beplantning*

Etter ferdigstillingen av arbeidet med reetableringen av hagen i S32/34 (hvor hele hagen/bakgård måtte graves opp), så har vi også jobbet med å reetablere hagen og utomhusarbeidene i E5/E7 med bygging av plantekasser og beplantning. Det er i denne forbindelse utarbeidet utomhusplaner som del av tilbakeføring og en liten sårt nødvendig oppgradering som det jobbes etter. I denne planen er det også tenkt etablert en pergola/sittegruppe og flytting av avfallsdunker utenfor E7 i et stativ med samme utforming som plantekassene. Dette arbeidet ble ikke ferdigstilt pga. vinteren/sykdom, men er planlagt å fortsette denne våren. Det er også kjøpt inn nye sikre sykkelstativ utenfor blokkene og i garasjeanlegget i S32/34.

## *Lekeplass E5/E7*

Som del av utomhusplanen for takhagen mellom E5/E7 er det også tiltenkt oppgradering av lekeplassen for barna. Styret har vedtatt at vi skal fornye lekeplassen og innhente tilbud fra flere leverandører. Utgiftene dekkes gjennom miljøtilskudd fra OBOS som vi ønsker å benytte til dette arbeidet.

## *Redskapsbu ved parsellhage i S32*

Det er designet/prosjektert og bygget redskapsbu ved parsellhagen i S32. Utformingen er løst slik at bua også fungerer som port/stengsel for uvedkommende inn til parsellene. Dette da området bak ble benyttet til rusmidler/røyking. Bua fungerer samtidig som arbeidsbenk for parsellene.

## *Opprensning av skråning bak E3*

Skråningen ble ryddet for røtter, buskas og ugress da området var svært overgrodd. Det er planer om å plante nye trær/busker for skjerming.

## *Dørautomatikk*

Prosjektet med fullføring av dørautomatikk på alle dører i garasjeanlegg og fellesarealer i borettslaget er også ferdigstilt. Alle essensielle dører for beboere har nå fått dørautomatikk.

## *Merking av postkassene*

Det er kjørt et eget prosjekt for opprydding og bestilling av postkasseskilt for et mer ensartet og helhetlig uttrykk. Det er bl.a. utarbeidet en egen modul i Vibbo som gjør at beboere kan bestille skilt via et enkelt skjema som går direkte til leverandør.

## *Skilt i trappeganger/etasjeskilt og dører*

Det er jobbet med utforming og plassering, og montert skilt i alle etasjer i blokkene. Dette gir økt sikkerhet og funksjonalitet. Det er også jobbet videre med merking av dørene i kjellerne for lettere orientering, spesielt for håndverkere og nye beboere. Pilot er igangsatt for S32 og S34.

## *Utendørs oppmerking av parkeringsplasser*

Utendørs p-plasser i Smedgata (bak E7), og i bakgården i S32/34 er oppmerket gjennom et prosjekt hvor plassene er reorganisert for bedre logistikk og fremkommelighet.



09.04.2025 07:38

## *El-billadeanlegg*

Elbilladeanlegget var ikke del av entreprisen i garasjeprosjektene.

Det er kjørt et eget prosjekt og installert el-billadere også i garasjene i S32/34. Alle garasjene har nå fått infrastruktur for elbillading, og hvor det er kjøpt inn ladere til ca. 50% av p-plassene. Dette betyr at etter hvert som flere anskaffer seg elbil så er det mulighet for 100% dekning av elbilladere i Enerhaugen borettslag.

## *Internett og TV*

Det er jobbet med å se på våre eksisterende kollektive avtaler for internett via fiber (OBOS Nett) og TV via coax-nettet (T-We – Telenor). Dette med formål om å få ned den samlede månedlige kostnaden og ev. samle alt hos en operatør. Hvis vi samler alt hos en leverandør vil det bli via fibernettet. Vi har også fått avklart at borettslaget eier fibernettet og vi står derfor fri til å knytte til oss den leverandøren vi ønsker. Vi har også gjennomført en uformell undersøkelse blant beboerne for å få innspill og ønsker.

## *Tett avløpsrør fra sluk i garasjer E1*

Det er påvist og jobbet med å få spylt opp tett sluk i garasjeanlegget i E1, U2. Det viste seg at det ikke lot seg gjøre å spyle opp avløpet, og hvor vi måtte grave opp avløpet, og lage et fordrøyningsbasseng etter anbefaling på problemet.

## *Vannlekkasje på stikkledninger i S32/34*

Det er vært jobbet med påvisning av lekkasje på stikkledning etter pålegg fra Oslo kommune. Etter flere runder er det heldigvis fastslått at det ikke var lekkasje på vår eiendom. Oslo kommune er bedt om å dekke borettslagets kostnader i saken.

## *Trafostasjoner*

Det er opprettet et prosjekt etter kommunikasjon med Elvia hvor trafostasjonene utenfor E7 (hage), E3 (utenfor inngangspartiet) og trafo utenfor avkjørsel til S34 skal graves opp og rehabiliteres ila. 2025. Det er synd at Elvia ikke ville/kunne gjøre dette arbeidet da vi var i kontakt med dem ifm. arbeidene med garasjeanleggene/takhagene.

## *Utleie av ledige arealer og parkeringsplasser*

Det har også vært gjort nye forsøk på å leie ut arealer i E1 (tidligere butikk) og S32. Lokalene i E1 har vært benyttet som «brakkerigg» for videre rehabilitering av garasjeanlegget i S32/34. Dette da det sparte oss for store summer i rigg og drift, samt at vi unngikk ny beslaglegging av hagearealer mellom E5 og E7 med de utfordringer og kostnader det medfører. Dette er et konsept som sterkt bør vurderes ved øvrige prosjekter.

Kontorarealene i S32 (utleieareal 1 og 2) er fornyet og rehabilitert gjennom en enkel oppussing med maling av overflater, nytt gulvbelegg og nye minikjøkken. Lokalene er godkjent som kontorer og har manglende/dårlig ventilasjon, og dårlige garderobeforhold/wc for annen type virksomhet. Arealene er omregulert av kommunen til boliger og det vil derfor være nærliggende å vurdere å bruke arealene til leiligheter som egenkapital for store prosjekter i borettslaget.

Det er også jobbet med utleie av ledige parkeringsplasser/garasjeplasser, hvor vi også har gått ut på Finn.no og kontaktet flere utleiefirmaer som f.eks. Bilkollektivet, Hyre o.l.

## *Profesjonalisering og oppgradering av IKT/dataplattform*

Styret har jobbet med manglende struktur, samhandling og sporbarhet i borettslagets dataarkiv. Det er utarbeidet en enhetlig fillagring og samhandlingsstruktur for data. Dette slik at drifts- og vedlikeholdssjef, vaktmestre og styret jobber på samme plattform/struktur, med en overordnet filstruktur. Dette omfatter verktøy som Teams, Sharepoint og Planner. Resultatet er en sømløs informasjonsflyt, forbedret samhandling, økt sporbarhet, økt sikkerhet og en langt mer praktisk og effektiv løsning.



09.04.2025 07:38

Det er i tillegg kjøpt inn nytt datautstyr til driftskontoret da de gamle maskinene og skjermene var over ti år gamle. Det er også planlagt kamera, lydplanke og bedre strøm/lademuligheter. Dette da flere møter, ikke minst med OBOS foregår på Teams.

### *Eiendomsgrensener*

Eiendomsforholdene vedrørende parsellen mellom Villa Enerhaugen og barnehagen ved Smedgata 32 har kommet et skritt videre, men er ikke avklart. Dette da det er svært vanskelig å nøste i en historikk som er over 50 år gammel og med mangelfulle arkiver. Hvis borettslaget ønsker er det imidlertid gode muligheter for at vi kan få til en sti mellom våre to grunneiendommer som binder eiendomsmassen sammen og gjør bruken av parsellhagen lettere for beboere og ift. drift.

### *Rutiner/sjekklistener*

Det er startet et arbeid med å få på plass overordnede rutiner og sjekklistener spesielt for vaktmestrene. Det er viktig med ansvarsfordeling og oversikt over faste sjekkpunkter daglig/ukentlig/månedlig mv. Dette vil gi bedre oversikt og en mer planmessig og strukturert ivaretagelse av bygningsmassen, tekniske anlegg mv.

### *Forvaltningssaker*

Det er mange forvaltningssaker, bl.a. henvendelser/brev fra off. instanser, klager, beboersaker, oppussingsavtaler, søknad om bruksoverlating, og godkjenning av nye andelseiere som må behandles. Det har også vært en økning i antall vannskadesaker som er ressurskrevende, ikke minst for driftskontoret.

### **Rehabilitering av garasjeanleggene**

Garasjeprosjektet ble opprinnelig vedtatt på en ekstraordinær, digital generalforsamling høsten 2020 med overveldende flertall. Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner. Økningen skyldes uforutsette prisøkninger som følge av pandemien som medførte blant annet økt etterspørsel og høyere råvarepriser på verdensmarkedet. Sluttsummen på anleggene er ca. 69,4 MNOK som er inkl. byggekost, byggeledelse og prosjektering.

Prosjektets sluttdato var opprinnelig satt til mars 2023, men ble forlenget frem til desember 2023. Forsinkelsene skyldes i hovedsak uforutsette utfordringer som ble avdekket underveis i prosjektet (f.eks. bl.a. brudd i flere konsoller/bærende konstruksjoner), samt produksjonsproblemer og en krevende ressursituasjon som følge av internasjonale konjunkturer (bl.a. krigen i Ukraina og ettervirkninger fra pandemien).

### *Garasjene i E1 og E7*

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) pågikk i halvannet år og ble sterkt forsinket og var forventet fullført i løpet av våren/sommeren 2023. Arbeidene med graving og tekking i hagen og bakgården til Smedgata 32/34 ble fullført høsten 2022. E7 garasjen var forventet ferdigstilt innen august 2023.

Ferdigbefaring ble gjennomført i juli, men da det fortsatt gjenstod flere essensielle forhold, bl.a. ift. rømningsveier/branddører kunne ikke styret overta anlegget. Det manglet også midlertidig brukstillatelse. Ny ferdigbefaring ble gjennomført i august og til tross for flere mangler overtok vi anlegget, også siden midlertidig brukstillatelse nå forelå. Det var viktig å få garasjeanleggene i drift mht. parkeringssituasjonen og tapte leieinntekter.

Vi opplevde en svært krevende og vanskelig entreprenør og mange problemer underveis. Entreprenøren gikk etter hvert konkurs, og i sitt sluttoppgjør krevde de ca. 16,3 MNOK, senere rettet til ca. 14,3 MNOK fra borettslaget. Et krav vårt byggelederfirma og advokat mente i all hovedsak var uberettiget. Et oppnevnt bostyre overtok dialogen med borettslaget, hvor vi i februar 2025 inngikk forlik på kr 930 000,- Saken er nå avsluttet.



09.04.2025 07:38

## *Garasjeanlegget i S32/34*

Garasjeanlegget ble tømt for biler og arbeidene startet opp i januar 2023. Funn av asbest medførte sanering før de videre arbeidene kunne gå i gang, bl.a. fresing av dekker og pigging.

Styret (det forrige) ble kjent med at generalentreprenøren hadde fått flere betalingsanmerkninger og hadde falt kraftig på kreditranking. Faren for konkurs var åpenbar. Dette i tillegg til at flere underentreprenører ikke fikk betalt for utført arbeid. I tillegg var samarbeidsklimaet mellom generalentreprenør, vårt byggelederselskap PBC og styret blitt ytterligere forverret.

Etter en samlet vurdering ble det derfor besluttet å ikke starte opp med full rehabilitering av garasjeanlegget i Smedgata 32/34, etter at asbestsaneringen var utført. Dette anlegget ble derfor trukket ut av kontrakten (negative endringsmeldinger).

Det ble satt i gang fresing av dekker med ekstern entreprenør etter anbefaling av byggelederfirmaet PBC og Norconsult. Dette arbeidet kunne ikke igangsettes før vi hadde hatt overtakelsesbefaring og overtatt byggetrinn 1(E1 og E7).

Høsten 2023 gikk dagens styre i gang med å vurdere videre entreprisreform og revidere opprinnelige anbudsdokumenter. En forutsetning var at eksisterende prosjektering skulle videreføres og benyttes. Det samme med opprinnelige anbudsdokumenter etter en gjennomgang og justering ift. ny entreprismodell. Styret resatte deretter prosjektet og kjørte ny anbudsrunde for å få på plass ny entreprenør for å fullføre prosjektet i Smedgata 32/34 (Byggetrinn 2).

For de videre arbeidene ble det valgt en totalentreprise hvor Norconsults prosjektering ble tiltransportert ny entreprenør. Ny anbudsrunde ble gjennomført på nyåret 2024. Arbeidene ble deretter satt i gang etter godkjenning av låneopptak fra Generalforsamlingen.

I dette prosjektet fikk vi en profesjonell entreprenør, noe som har medført at dette byggetrinnet har gått på skinner med et svært godt samarbeid. Anlegget ble overtatt i slutten av oktober 2024. Deretter ble det arbeidet med mangelliste og sluttoppgjøret ble ferdigstilt i februar 2025. Kostnaden for rehabilitering av garasjene er forutsatt betalt via leieinntekter fra utleie av plasser (biler, MC/moped, sykler, lastesykler).

## **Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget**

### *Informasjonskanaler fra styret*

Styret benytter ulike informasjonskanaler for å nå ut med informasjon til beboerne. Dette kan være rundskriv i postkassen, SMS, oppslag på infoskjerm/styretavla og på Vibbo.no.

### *Vibbo*

Andelseierne bes følge med på [www.vibbo.no/enerhaugen](http://www.vibbo.no/enerhaugen) for å holde seg oppdatert. Vibbo inneholder relevant og praktisk informasjon om alt som angår deg som andelseier. Her finner du blant annet skjema for bestilling av nøkler, bestilling av postkasseskilt og informasjon om reglene knyttet til utleie av leiligheten (bruksoverlating) og hvordan du søker.

På Vibbo finnes også en oppslagstavle som er lukket for beboerne – her kan du gi beskjeder om f.eks. oppussing eller varsle naboer om et planlagt bursdagsselskap o.l. Vibbo er også kanalen hvor styret og driftskontoret legger ut artikler/info.

### *SMS-varsling*

Vi tilbyr SMS-varsling til beboere av viktige hendelser i borettslaget. Tjenesten er gratis. Her kan du motta varsling ved hendelser som for eksempel stenging av vannet eller vannlekkasjer, påminnelse om arrangementer og viktige meldinger fra styret. Påmelding til SMS-tjenesten gjøres på Vibbo.



09.04.2025 07:38

### *Internett - OBOS Nett*

Borettslaget har avtale med OBOS Nett om kollektiv leveranse av internett til alle beboerne. Avtalen gir en teoretisk hastighet inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet. Dette faktureres sammen med felleskostnadene P.t. kr 215,- pr. mnd. f.o.m 01.04.2025.

### *Kabel-TV - Telenor*

Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coax-nettet. 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 strømnetjenester, ved å logge seg inn på [www.telenor.no/minesider/](http://www.telenor.no/minesider/). Dette faktureres sammen med felleskostnadene. P.t. kr 372,- pr. mnd.

### *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 fasilitetene i Smedgata 34. I fellesvaskeriet er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuger. Fellesvaskeriene er åpent alle dager fra klokken 07 til 23.

Vaskeriene fikk nytt reservering- og betalingssystem i 2019: Smart Laundry. Påfylling av vaskeripenger kan gjøres ved hjelp av bankkort og Vipps. 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 drifts- og vedlikeholdssjef eller vaktmester på driftskontoret.

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.

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

### *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. Forsikringen dekker borettslagets bygninger og fellesareal. Den dekker også veggfast utstyr eiet av borettslaget, godkjente bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Avtalen omfatter også en skadedyrforsikring.

Melding om skade meldes til drifts- og vedlikeholdssjef som tar det videre med Protector Forsikring. Andelseier må selv regne med å betale egenandelen som p.t. er 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. Husk å sette [styret@ebrl.no](mailto:styret@ebrl.no) på kopi.

Hver enkelt andelseier må tegne egen forsikring som dekker innbo og løsøre. Dette er viktig å ha om leiligheten blir ubeboelig og du må ha reserve bosted.

*Ved vannlekkasje (fritt rennende vann på radiator eller lekkasje på rør) ta umiddelbart kontakt med driftskontoret 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*



09.04.2025 07:38

*skadelidende. Hvis det er en liten drypplekkasje kan dette som regel vente til neste arbeidsdag.*

#### *Kontorsted for driftskontoret og styret*

Drifts- og vedlikeholdssjef, vaktmestre og styret har kontorlokaler i Smedgata 32, næringsinngangen.

#### *Styret*

Styret er tilgjengelig på [www.vibbo.no/enerhaugen](http://www.vibbo.no/enerhaugen), e-post 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, og andre ting du måtte lure på. De fleste temaene forsøker vi å informere om på Vibbo under fanen «Tema». Her finner du svar på det aller meste. E-post: [styret@ebrl.no](mailto:styret@ebrl.no) og telefon: 923 02 123. Styret eller drifts- og vedlikeholdssjef eller vaktmestrer svarer telefonen på dagtid. Etter ordinær kontortid kan styret kontaktes på telefon ved viktige henvendelser (f.eks. vannlekkasje, brann, innbrudd o.l.).

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

#### *Driftskontoret*

Drifts- og vedlikeholdssjef, og vaktmesterne ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Drifts- og vedlikeholdssjef og vaktmestre kan kontaktes på telefon 923 02 123. E-postadresse: [drift@ebrl.no](mailto:drift@ebrl.no). Telefonen er betjent i ordinær arbeidstid (mandag - fredag fra kl. 07:30 -15:30).

#### *Private oppdrag for beboerne*

Vaktmesterne jobber på vegne av fellesskapet og *skal ikke* ta på seg private oppdrag for beboerne.

Driftskontoret 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 mv.

Opgavene er mange, og vaktmester skal derfor ikke kontaktes for å gjøre private oppdrag i den enkelte leiligheten med mindre det angår borettslagets infrastruktur. Hvis du har problemer med toalett, sluk eller ditt elektriske anlegg så må du kontakte fagmann (rørlegger/elektriker). Har du derimot problemer med radiatorer, så er dette borettslagets ansvar og da er det riktig å kontakte vaktmesterkontoret.

#### *Tilbakerømningssystem på fellesdører*

I tilknytning til felles dører i korridorene til borettslaget er det installert et tilbakerømningssystem. Løsningen er laget for å kunne benyttes ved en nødsituasjon.

I alle felleskorridorene finnes det derfor 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 svært 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.



09.04.2025 07:38

## **Nøkler**

Har du behov for ekstra nøkler, se nettsiden for nøkkelbestilling [www.ebri.no](http://www.ebri.no) for mer informasjon og bestillingsskjema. Det er viktig at tapte nøkler meldes til [drift@ebri.no](mailto:drift@ebri.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. I tillegg er det ekstra fokus på brannveien og fellelagene.

Det er ikke meningen at beboere skal kontakte vektertjenesten når andre går/oppholder seg på vår eiendom (dette koster svært mye i utrykninger fra vaktelskap). Er det snakk om bråk/problemer er politiet rette instans. Det er opprettet eget nærpolti for Grønland/Tøyen som også styret har kontakt med.

## **Renhold**

Borettslagets renholdsbyrå er fra 1.1.2024 Østlandske Rengjøring AS.

## **Garasjeplasser til utleie**

Borettslaget har 168 innendørs garasjeplasser (E1=22+20), (E7=39), (S32/34=44+43) for bil, MC/Moped, lastesykler, sykler o.l., og 23 biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Totalt 191 p-plasser. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post [garasje@ebri.no](mailto:garasje@ebri.no) for å leie plass. Det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget. Rollen som garasjeansvarlig utgår og er vedtatt overført til driftkontoret ved drifts- og vedlikeholdssjef.

## **Boder**

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

## **Sykkelparkering**

Parkeringsplass til sykler finnes i utvalgte sykkelrom i Enerhauggata 3, 5 og 7, i tillegg til Smedgata 34. Flere av rommene har de siste årene fått ett nytt strøk maling og nye sykkelstativ med vesentlig bedre kapasitet. Rommene har også fått bedre tilgjengelighet med dørautomatikk og lavere dørterskler.

Det er også etablert flere sykkelparkeringsplasser i garasjeanleggene, noe som kan utvides hvis økt etterspørsel.

## **Parsellhager**

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 Vibbo.

## **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 ble i 2023 installert i garasjeanleggene og fellesarealene i blokkene våre i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i garasjeanleggene.

Røykdetektorer og manuelle brannmeldere (røde bokser) ble installert i samtlige garasjeanlegg, fellesvaskeri, inngangspartier og andre felles oppholdsrom og korridorer.

Utstyret er seriekoblet mot en egen brannsentral i hver blokk. Dette er et viktig bidrag for å



09.04.2025 07:38

styrke brann sikkerheten i borettslaget og sikre raskere respons dersom en brann oppstår i fremtiden.

Det er ikke montert brannvarslingsanlegg i hver enkelt leilighet (der er det røykvarslere). Det er derfor normalt at detektert alarm fra f.eks. garasjer og fellesarealer ikke høres inne i selve leiligheten. Det vises til branninstruks.

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

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

#### *Garantert betaling av felleskostnader*

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

#### *Utleie av egen bolig (bruksoverlating)*

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

#### *Oppvarming*

Borettslaget får levert fjernvarme fra Hafslund 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 [drift@ebri.no](mailto:drift@ebri.no)

### **Oversikt over større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider i EBRL (1988-2025)**

2025	Ny utendørs LED-belysning på bygningene (inngangspartier og ved garasjeporter)	Opprinnelig belysning og noen kabler/koblingsbokser var defekte, gammel lysteknologi gjorde behovet for utskifting til moderne LED-teknologi.
2025	Automatisk dørautomatikk	Arbeidet med dørautomatikk på dører i alle fellesarealer ferdigstilt.
2024/2025	Oppgradert uteområdet i E5/E7	Utomhusområdet har fått nye sykkelstativ (sikkerhetsklasse 3), og takhagen er oppgradert med ny plen, og blomsterkasser. Nye lekestativ er planlagt.
2024	Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)	Rehabiliteringen ferdigstilt i oktober 2024
2023	Garasjerehabilitering E1 og E7 (BT1)	Rehabiliteringen ferdigstilt august 2023
2023	Automatiske døråpnere	Dørautomatikk installert i alle korridorer i blokkene hvor dette ikke var montert. F.eks. E1 og E3, samt montert i flere kjellerrom.
2023	Oppgradert uteområdet i S32/34	Utomhusområdet har fått nye sykkelstativ (sikkerhetsklasse 3), og takhagen er

Vedlegg 1

38 av 45

Årsregnskap 2024.pdf



09.04.2025 07:38

		oppgradert med ny plen, hekk og blomsterkasser. Parseller er reetablert.
2023	Sykelstativ	Montasje av sykkelstativ (høyeste sikkerhetsklasse) bl.a. utendørs ved E7, S32 og S34, samt i garasjeanlegg.
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.
2021	Oppstart garasjerehabilitering	Prosjekt startet opp høsten 2021
	Rehabilitering bunnledninger	Rørfornyng 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	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	Betong- og fasaderehabilitering	Enerhauggata 1
2012	Inngangsdører og kameraovervåking	Nye dører i inngangspartier og nye korridordører med dørautomatikk. Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006	Nytt tak Smedgata 34	
2004	Utomhus Enerhauggata 1-3	

Vedlegg 1

39 av 45

Årsregnskap 2024.pdf



09.04.2025 07:38

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
2001 - 2002	Balkongrehabilitering	
2000	Fjernvarme	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34.
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 Valg av tillitsvalgte til borettslaget

Valgkomitéen har i denne perioden (2024-2025) bestått av Araceli Emblemsvåg (E3, fra 2021), Cecilie Gulliksen (E1, fra 2023), Frode Laget (E7, fra 2016) og Carl Fredrik Tjeransen (E3, fra 2023).

Valgkomitéen undersøkte først om de avgående tillitsvalgte ønsket å fortsette. Flere ønsket det. Imidlertid kunne lederen meddele at han ikke ønsket gjenvalg. Valgkomitéen bad derfor om forslag på styremedlemmer, inkludert leder.

Vi vil gjerne takke alle som har foreslått kandidater, og særlig til de beboerne som har foreslått kvinner. I år har to kvinner svart ja til å stille, og det gjør at vi nå beholder kvinneandelen til 3 av 7 når en ser styret under ett. I arbeidet har vi lagt vekt på å innstille kandidater som har variert bakgrunn og kompetanse. Vi mener at de foreslåtte kandidatene er egnede og at de sammen vil utgjøre et godt team for borettslaget.

Valgkomitéen har hatt fysiske samtaler med alle foreslåtte kandidater som var interessert og som ble meldt innen fristen, samt et par som kom inn rett etter fristen. Vi takker alle som stilte opp.

### Styret har siste år bestått av

Leder Ron A Emil Bakke  
Styremedlem 2023-2025 Miriam Blåmoli  
Styremedlem 2024-2026 Krzysztof Sikorski  
Styremedlem 2024-2026 Jeanette Rød  
Styremedlem 2024-2025 Jonas Brenna  
Vara 2024-2025 Elias Tschernutter  
Vara 2023-2025 Sigrid Jacobsen



## Valgkomitéen innstiller for årsmøtet at følgende personer blir valgt:

### Til styret:

Leder 1 år	Sigve Lærdal	ny
Styremedlem 2025-2027	Miriam Blåmoli	siden 2023
Styremedlem 2025-2027	Robert Ødegaard	ny
(Styremedlem 2024-2026)	Krzysztof Sikorski	ikke på valg – siden 2023)
(Styremedlem 2024-2026)	Jeanette Rød	ikke på valg – siden 2024)
Varamedlem 1 år	Elias Tschernutter	siden 2024
Varamedlem 1 år	Mari Winsents	ny

### Delegat til OBOS' generalforsamling:

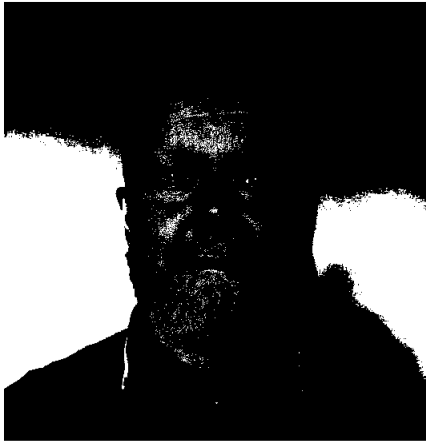
Delegat	Sigve Lærdal
Vara	Krzysztof Sikorski

### Til valgkomitéen

Araceli Emblemsvåg (fra 2021),  
Cecilie Gulliksen (fra 2023),  
Carl Fredrik Tjeransen (fra 2023)  
Fredrik Hatlestrand (ny)

## Presentasjon av kandidatene

### Leder for ett år



#### **Sigve Lærdal (ny)**

Flyttet til Enerhaugen borettslag i august 2011. Jeg er 58 år, gift og bor i E7 sammen med Bjarte. Utdannet bedriftsøkonom fra BI, bachelor innen IT fra Den Polytekniske Høgskolen, og enkeltfag innen ledelse og arbeidsrett ved daværende Høgskolen i Buskerud.

Mangeårig arbeidserfaring fra IT-selskapet Tietoevry innen flere områder. Blant annet kundeservice, ledelse, endringsledelse og IT-sikkerhet. Har vært hovedtillitsvalgt for NITO i selskapet i over 12 år. Ansattvalgt representant til styret i EVRY ASA og Tietoevry OYJ i to perioder. Har 9 års erfaring som tillitsvalgt i NITO Tariffutvalg Privat. Et verv som er gitt av NITOs medlemmer der arbeidet i hovedsak var tariffrelatert og med fokus på forhandlinger mellom sentrale parter i arbeidslivet, slik som NHO og Virke.

Til daglig jobber jeg som rådgiver i et norsk konsulentselskap med fokus på IT-sikkerhet innen områdene Identitet- og Priviligerte tilganger. Når jeg ikke er på jobb, liker jeg å tilbringe tiden sammen med gode venner, gjerne over et glass på et av stedene i nabolaget vårt. Jeg er glad i å holde meg i aktivitet, og har en sykkel som brukes flittig, eller dere kan finne meg på Fresh Fitness Grønland. Noe av fritiden går også med til å holde stemmen ved like som sanger i kammerkoret Oslo Voices.

Det jeg liker med Enerhaugen er det flotte samholdet vi har her, og at det er mulig å bo så fint som vi gjør, så sentralt i byen. Jeg ønsker å bidra til at Enerhaugen Borettslag er et sted der alle beboere kan trives, og at vi klarer å utnytte de ressursene vi har tilgjengelig på best mulig måte. Jeg setter åpenhet og ærlighet høyt, og vil gjerne bidra med min kompetanse der den er relevant og der den kan utgjøre en forskjell.

### Styremedlemmer 2025-2027



#### **Miriam Blåmoli (gjenvalg)**

Jeg har bodd i borettslaget siden høsten 2022 og er 43 år. Utdannet innen folkehelse og har jobbet med mennesker og kommunikasjon i mange år. Lang erfaring med frivillig arbeid.

Jeg har sittet i styret de siste to årene, og det har vært et krevende men spennende arbeid. Jeg ønsker å fortsette å jobbe for at vi skal ha et best mulig bomiljø med god kommunikasjon mellom styre og beboere, og se til at de store rehabiliteringsarbeidene vi er i gang med å utrede, blir en realitet.



#### **Robert Ødegaard (ny)**

Jeg er 34 år og har bodd i borettslaget siden våren 2023. Jeg arbeider som advokat med spesialisering i selskapsrett og fast eiendom, blant annet med rådgivning i forhandlinger, bistand ved avtaleutforming og håndtering av tvister. I mitt daglige arbeid er jeg ofte involvert i bygge- og utviklingsprosjekter, og jeg har tidligere sittet i styret for et borettslag under en omfattende rehabilitering. Jeg bidrar gjerne med erfaringene herfra til å ivareta borettslagets verdier og videreutvikle et godt bomiljø for alle oss som bor her.

**Anders Elias Tschernutter (gjenvalg)**

Jeg har bodd med familien i borettslaget siden sommer 2021. Jeg er født 1986 og utdannet sivilarkitekt fra NTNU i Trondheim og TU Wien (d.2014) og har 8 års arbeidserfaring fra private og eget arkitektkontor. Med interesse for prosjekt- og prosessledelse ønsker jeg å øke borettslagets kvaliteter og bymiljøet i nabolaget. Ved siden av nødvendige rehabiliteringsoppgaver vil han gjerne støtte felleskapelige og sosiale tema som møte-, ute- og lekeplasser, hager, fellesarealer/-rom og lokaler til nytte for beboerne og nabolaget.

**Mari Winsents (ny)**

Har bodd i S34 siden 2020, sammen med mann og etterhvert to døtre. Utdannet statsviter og har bred erfaring fra organisasjonslivet. Som tillitsvalgt, nestleder og styremedlem i ulike demokratiske miljøorganisasjoner, og som ansatt i Norsk studentorganisasjon og Voksenopplæringforbundet. Er opptatt av forankring og gode prosesser, og vil jobbe for at Enerhaugen borettslag skal være et hyggelig sted å bo. Vil gjerne bidra til et hyggelig naboskap, og et borettslag som skaper bolyst og trivsel.

**Fire medlemmer til valgkomiteen for ett år****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.



**Cecilie Gulliksen (gjenvalg, siden 2023) – E1**

bodd 2 år i borettslaget. 36 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 (gjenvalg, siden 2023) – E3**

Bodd borettslaget siden våren 2017, 43 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 var ansattrepresentant i styret. Jobber i dag i eget AS.



**Fredrik Hatlestrand (ny) E5**

Jeg er utdannet barnevernpedagog og jobber for tiden som prosjektrådgiver i Oslo kommune. Jeg har lang erfaring fra frivillig arbeid og det skeive organisasjonslivet. Jeg satt i skikkethetsnemnda for sosionom og barnevernpedagogstudiet ved Høgskulen i Volda. Tidligere har jeg sittet i valgkomiteen i en skeiv NGO. For tiden er jeg helårsfrivillig i Oslo Pride som produsent for Skeive Scener. Jeg er opptatt at god organisering og at borettslaget vårt skal være et godt sted å bo for alle. Selv har jeg bodd i E5 siden 2021.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

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: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anders Nicolai Trætteberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 565 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer**

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité vedtas om beskrevet.

- For  
 Mot

**Sak 7 Prioritere rehabilitering av bad**

Rehabilitering av bad prioriteres

- For  
 Mot

**Sak 8 Overbygg/tak på sykkelstativ utendørs**

Styret igangsetter tiltak for å få overbygg/tak på de fine sykkelparkeringene vi har fått utenfor S34/S32.

- For  
 Mot

**Sak 9 Beredskapsplan for EBRL**

Styret skal utarbeide en enkel beredskapsplan for borettslaget

- For  
 Mot

**Sak 10 Sakmelding til årsmøtet – Forespørsel om et ekstraordinært møtet**

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å diskutere hvilke konkrete tiltak som må til for sikre området vårt.

- For  
 Mot

**Sak 11 Bruk av ledige lokaler**

Styret skal i 2025 sette ned en arbeidsgruppe som utreder bruk av ledige lokaler iht. sakens beskrivelse.

- For  
 Mot



**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Velges på Generalforsamling

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Velges på Generalforsamling

Velges på Generalforsamling

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Velges på Generalforsamling

Velges på Generalforsamling

**Valgkomité** (kun 4 skal velges)

Velges på Generalforsamling

Velges på Generalforsamling

Velges på Generalforsamling

Velges på Generalforsamling

**Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Velges på Generalforsamling

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Velges på Generalforsamling



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.