



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 527 723	26 605 823
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 527 723</b>	<b>26 605 823</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 378 427	2 229 487
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		149 569	47 351
Annen driftskostnad		26 184 144	15 056 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 712 140</b>	<b>17 333 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 184 417</b>	<b>9 272 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 013	52 783
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 013</b>	<b>52 783</b>
Annen finanskostnad		261 729	403 073
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 729</b>	<b>403 073</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-233 716</b>	<b>-350 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 418 133	8 922 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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	33 622 998
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		937 567	57 978
Sum varige driftsmidler		29 999 442	33 680 976
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		77 379	76 160
Sum finansielle anleggsmidler		77 379	76 160
Sum anleggsmidler		30 076 820	33 757 136
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 035	3 129
Andre fordringer		2 720 863	1 159 584
Sum fordringer		2 741 898	1 162 713
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		15 859 871	13 807 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 859 871	13 807 011
Sum omløpsmidler		18 601 768	14 969 724
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 678 589</b>	<b>48 726 861</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		47 000	47 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 000</b>	<b>47 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 275 343	19 631 600
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 275 343</b>	<b>19 631 600</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 322 343</b>	<b>19 678 600</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		17 399 104	20 314 880
Øvrig langsiktig gjeld		5 044 200	5 044 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 443 304</b>	<b>25 359 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 443 304</b>	<b>25 359 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		753 437	655 769
Leverandørgjeld		3 356 384	2 178 734
Skyldige offentlige avgifter		140 960	119 965
Annen kortsiktig gjeld		1 662 159	734 714
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 912 941</b>	<b>3 689 181</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 356 245</b>	<b>29 048 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 678 589</b>	<b>48 726 861</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224470

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 152 525  
ENERHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 527 723	26 605 823
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 527 723</b>	<b>26 605 823</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 378 427	2 229 487
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		149 569	47 351
Annen driftskostnad		26 184 144	15 056 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>28 712 140</b>	<b>17 333 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 184 417</b>	<b>9 272 622</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 013	52 783
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 013</b>	<b>52 783</b>
Annen finanskostnad		261 729	403 073
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>261 729</b>	<b>403 073</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-233 716</b>	<b>-350 290</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 418 133	8 922 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>



Organisasjonsnr: 948 152 525  
ENERHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

29 061 875

33 622 998

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

937 567

57 978

Sum varige driftsmidler

29 999 442

33 680 976

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

77 379

76 160

Sum finansielle

anleggsmidler

77 379

76 160

Sum anleggsmidler

30 076 820

33 757 136

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Kundefordringer

21 035

3 129

Andre fordringer

2 720 863

1 159 584

Sum fordringer

2 741 898

1 162 713

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

15 859 871

13 807 011

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

15 859 871

13 807 011

Sum omløpsmidler

18 601 768

14 969 724

SUM EIENDELER

48 678 589

48 726 861

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	47 000	47 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>47 000</b>	<b>47 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	20 275 343	19 631 600
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>20 275 343</b>	<b>19 631 600</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20 322 343</b>	<b>19 678 600</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 399 104	20 314 880
Øvrig langsiktig gjeld	5 044 200	5 044 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 443 304</b>	<b>25 359 080</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 443 304</b>	<b>25 359 080</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	753 437	655 769
Leverandørgjeld	3 356 384	2 178 734
Skyldige offentlige avgifter	140 960	119 965
Annen kortsiktig gjeld	1 662 159	734 714
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5 912 941</b>	<b>3 689 181</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>28 356 245</b>	<b>29 048 261</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>48 678 589</b>	<b>48 726 861</b>



Organisasjonsnr: 948 152 525  
ENERHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Enerhaugen Borettslag

20. april 2022

Selskapsnummer: 54





## Velkommen til årsmøte i Enerhaugen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

20. april 2022 kl. 19:00, St. Hallvards kirke, Enerhauggata 4.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Fastsettelse av andre honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Utredning av takterrasser
7. Brannveien - ungdomsgjenger - herjing - bråk - en sommer uten søvn
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Enerhaugen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av underskuddet ved overføring fra egenkapitalen

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 450 000

Sak 4

## **Fastsettelse av andre honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité foreslås satt til kr 75 000.

## **Forslag til vedtak**

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité settes til kr 75 000.

Sak 5

## **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

## Utredning av takterrasser

### Forslag fremmet av:

Geir Golden Sæther

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har noen av den beste beliggenheten i Oslo sentrum med bygninger som har flatt tak. Jeg fremmer forslag om at styret får tillatelse til å engasjere en entreprenør/arkitekt firma til å utrede muligheten for å gjøre taket om til takterrasse tilgjengelig for alle beboere i blokkene. Dette kan gjøres som del av de planlagt arbeidet med fasaden.

Utredningen vil beskrive alternative løsninger, tidsplan og overslag på pris. Enten takterrasse på alle de fire bygningene eller at det velges å etablere takterrasse på en av de fire blokkene, men at alle beboere skal ha tilgang til den felles tak terrassen. Utredningen vil så danne beslutningsgrunnlag for endelig avgjørelse ved neste års Generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling.

Det ville vært en fordel om styret fikk tillatelse til å be entreprenør/ arkitekt selskapet søke inn de relevante søknader til Kommunen for tillatelse til å bygge. Om Generalforsamlingen vedtar å etablere takterrasse(r) ved neste års Generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling, kan dette arbeidet da igangsettes raskt. En slik søknadsprosess er temmelig tidkrevende.

I tillegg til å fremme samhold blant beboere ved at de har et samlingssted med Oslos beste og mest ettertraktede utsikt hvor de kan møtes, da tilgjengelig for alle beboere uavhengig av hvilken etasje de bor i, vil dette, i tillegg til økt kvalitet ved å bo i Enerhaugen, kunne føre til verdiheving av alle leiligheter/ aksjene ved eventuelt senere salg

### Styrets innstilling

Forslaget støttes ikke. Styret ber generalforsamlingen avvise forslaget om utredning av takterrasser på høyblokkene.

Spørsmålet om takterrasser på blokkene våre har vært oppe på generalforsamling flere ganger tidligere og ble sist utredet i 2012. Det er flere forhold ved å etablere takterrasser i høyblokkene våre som gjør saken komplisert. Det må påregnes høye kostnader, spesielt siden det er krav om to nødutganger – pr i dag finnes det bare én utgang. En eventuelt ny nødutgang på utsiden av fasaden må også godkjennes av kommunen og vil utgjøre en vesentlig kostnad. I tillegg vil det være svært vanskelig å få til en løsning for takterrasser som tilfredsstiller kravet om tilgjengelighet for alle brukergrupper (f.eks.



rullestolbrukere). Styret er også usikker på om de tøffe vindforholdene i høyden vil gjøre terrassen trivelig og brukervennlig for beboerne.

Styret forholder seg til vedtaket på ekstraordinær generalforsamling i 2018, hvor nødvendige større vedlikeholdsarbeider ble prioritert i følgende rekkefølge: garasjeanlegg, tak, fasader og våtrom. For tiden er styret fokusert på rehabiliteringen av garasjeanleggene, og mener det er viktigere å komme videre i planleggingen av de øvrige nødvendige vedlikeholdsarbeidene enn å bruke ressurser på utredning av nye takterrasser. Den tekniske levetiden for de aller fleste bygningsdeler som tak, fasader, våtrom, rørsystem med videre har overskredet forventet levetid og må prioriteres. De anslåtte kostnadene for nødvendige vedlikeholdsarbeider i borettslaget er anslått til å være så høye at det ikke er rom for å sette i gang andre typer større prosjekter de neste 20 årene.

### **Forslag til vedtak**

Styret får tillatelse til å engasjere en entreprenør/arkitekt firma til å utrede muligheten for å gjøre taket om til takterrasse tilgjengelig for alle beboere i blokkene.

Sak 7

## **Brannveien - ungdomsgjenger - herjing - bråk - en sommer uten søvn**

### **Forslag fremmet av:**

Karin Hetland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Søvn er ved siden av mat og drikke det mest grunnleggende behov hvert mennesker har.

Langvarig søvnmangel er helseskadelig, undergraver den fysiske og mentale helsen, og kan føre til alvorlig sykdom.

Dette er almenkjent og derfor har vi regler for borettslag som skal sikre kvelds- og nattero. Fra kl 22:00 til 06:00 hverdager og helger. Så langt tror jeg alle er enige. Men. Hva skjedde med våre private ute- og rekreasjonsområder, som ligger rett under soveroms- og stuevinduene?

Uteområdene ble frigitt til bruk for allmenheten. Og det resulterte i den verste sommeren i Enerhaugens borettslag historie. Vi som bor i Enerhaugen gate 5, spesielt i endeleilighetene, fikk nesten ikke sove.



Bråk og herjinger hver natt i flere måneder. Ja, hele Enerhaugen ble besøkt av ungdomsgjenger fra hele Oslo og politiet kalte Enerhaugen ett av de tre mest belastede områdene i Oslo. Vi vet ikke hva som ville ha skjedd uten av plenene våre ble åpnet for allmenheten. Vi vet ikke hva som ville ha skjedd uten klatrevegg og platå i brannveien.

Sikker var fra begynnelsen at et idrettsanlegg og en svær plattning som møtested for offentligheten i brannveien rett under sove- og stuevinduerne våre, ikke er forenelig med krav om privatliv og søvnbehov. Sikker var, allerede på planleggingsstadiet, at noen av oss ville bli påført store problemer. Derfor var det protester mot prosjektet, både muntlig og skriftlig.

Derfor, nettopp for å beskytte et mindretall i et borettslag, finnes det bindende lover og vedtekter som gjelder for samtlige borettslag i Norge. Disse lovene leste jeg opp for generalforsamlingen i 2019.

Det står klart og tydelig i innkallingen til akkurat denne generalforsamlingen 2019 på siden 49 og 55.

- "Bruken av (boligen og) fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andelshavere".
- "Mindretallsvern. Generalforsamling, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre urimelig fordel til skade for andelseier eller borettslaget.
- "I håndbok for styremedlemmer i boligselskaper" side 158-159 står: "Mindretallsvern og myndighetsmisbruk". 6.10. I praksis samme regel for alle boligselskaper.
- "I boligselskaper gjelder det egne ufravikelige regler om vern av mindretallet mot flertallets misbruk av makt ved avstemninger".
- Paragraf (32 aksjeloven (5-21 og 6-28 (7-13 og 8-15

Med andre ord, avstemningen om prosjektet i brannveien ble lagt frem på sviktende, feilaktig grunnlag. Selv om flertallet stemte for det, er prosjektet ulovlig. Vi har derfor et stor problem som skaper store problemer for et mindretall av andelshaverne.

Og her må det ryddes opp! Det er plattningen, samlingsstedet, som er problemet. Erfaringen har vist, et skilt, dempet belysning, nødtelefoner til Securitas og politiet fjerner ikke de bråkende gjengene.

Plattningen må stenges kveld og nattestid. Bare da kan det bli stille. Bare da kan vi få søvn.

## **Styrets innstilling**



Styret støtter ikke forslaget. Veien benyttes av både beboere og naboer som skal til og fra eget hjem. Å stenge området fysisk på kvelden vil være teknisk krevende og et kostnadskrevende tiltak som borettslaget ikke er tjent med.

## **Forslag til vedtak**

Plattingen må stenges kveld- og nattestid.

Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen i Enerhaugen borettslag legger her fram sin innstilling for generalforsamlingen 2022.

Valgkomiteen har bestått av Araceli Emblemsvåg (E3), Hanne Martinusen (E5), begge nye, og Frode Lagset (E7), gjenvalgt. Arbeidet har fulgt de samme retningslinjer som tidligere år.

Det ble lagt ut en oppfordring om å foreslå kandidater på borettslagets hjemmeside og på Facebookgruppa, samt hengt opp plakater i heisene, cirka 20. januar i år. Frist for å sende inn forslag ble satt til 4. februar. Det ble, med uthevet skrift, fremmet et særlig ønske om forslag på kvinner.

Valgkomiteen har hatt møte med styreleder Rune Berge og samtaler med alle styremedlemmer og varaer som nå har kommet til slutten av sin valgperiode. De store pågående prosjektene er bakgrunnen for at valgkomiteen også i ord har lagt særlig vekt på kontinuitet i sin innstilling. Derfor er de styremedlemmene som var på gjenvalg og som ønsket gjenvalg, innstilt for en ytterlig ny periode.

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

I likhet med tidligere år, har valgkomiteen lagt stor vekt på å finne kvinner til styret. Valgkomiteen har vært i kontakt med totalt ni kvinner som har vært foreslått og alle har vært godt kvalifisert for et styreverv. Som det kommer frem av innstillingen, har én kvinne sagt ja.

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

Styret har i siste periode bestått av



- Leder (på valg) Rune Berge (2021-2022) (fra 2016)
- Styremedlem (ikke på valg) Geir Erik Moen (2021-2023) (fra 2011)
- Styremedlem (ikke på valg) Jens Skavdal (2021-2023) (fra 2021)
- Styremedlem (på valg) Ron A Emil Bakke (2020-2022) (fra 2018)
- Styremedlem (på valg) Inga Marie Holst (2020-2022) (fra 2020)
- Varamedlem (på valg) Ruben Amble Hirsti (2021-2022) (fra 2019)
- Varamedlem (på valg) Stefan Johnsen (2021-2022) (fra 2020)

Valgkomiteen har bestått av

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

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater:

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Berge (gjenvalg)  
Rune Berge, 40 år, E7, bodd i borettslaget siden 2014

Utdannelse: Bachelorgrad i journalistikk.

Erfaring: Salg og markedsføring fra mediebransjen. Bred organisasjonserfaring fra tillitsvalgтарbeid i fagforening (lokalt og sentralt), styreverv i bedriftsstyrer og borettslag. Styreleder i Enerhaugen Borettslag de siste fem årene.

Brenner for: Små og store prosjekter og sørge for at borettslaget vedlikeholder bygningsmassen på en god måte, til beste for fellesskapet. God informasjon til beboere og andelseiere om det som skjer i borettslaget. Vi må være en god arbeidsgiver for



vaktmesterne våre. Enerhaugen Borettslag skal spille på lag med nabolaget og bidra positivt til bydelen vår.

Fremover: Styret vil de kommende årene forberede og gjennomføre større rehabiliteringsprosjekter som følge av bygningsmassens alder. Dette kom blant annet frem i en tilstandsanalyse fra Multiconsult som ble fremlagt på et ekstraordinært årsmøte i 2018. God økonomi- og prosjektstyring og løpende informasjon fra styret er avgjørende for at borettslaget skal lykkes med de kommende prosjektene.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Marte Austvik Letnes (ny)**  
43 år, E/ Bodd i borettslaget i 10 år  
Utdannet arkitekt og har jobbet i privat sektor siden 2006. Har erfaring med prosjektering, prosjektledelse og byggeplassoppfølging.

Jeg har lyst til å bidra til å forhøye kvaliteten i fellesområdene våre ute, med mål om å skape enda mer positivt liv i mellomrommene, hvor det er rom for alle. I tillegg har jeg lyst til å bidra med å se på muligheter for å finne arealer og tilrettelegge for felles møtesteder inne, som verksted, utleielokale med matlagingsmuligheter mm.

- **Ron A Emil Bakke (gjenvalg)**  
54 år, S34, bodd i borettslaget i 10 år  
Utdannelse: Sivilarkitekt NTH, bygningsingeniør, takstingeniør og håndverker innen tømring/forskaling/mur/betong.

Arbeidserfaring: Bred erfaring fra privat og offentlig sektor (departement, direktorat, kommune, arkitekt- rådgivning- og takstbransjen), innen regelverksutvikling og lov/forskriftstolking (plan- og bygningsloven/byggteknisk forskrift/byggesaksforskriften), byggetilsyn, samt innen prosjektering, byggeplassoppfølging og taksering.

Jobber i dag i statlig direktorat som leder for bygningsforvaltningen med eiendommer over hele landet.

Jeg ønsker å fortsette med fullføring av prosjekter som garasjerehabiliteringen, inkl. tilstøtende nødvendige prosjekter, farge- og malingsprosjekter, og ikke minst se på øvrige prosjekter og finansiering av disse.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Stefan Johnsen (gjenvalg)**  
E7, bodd snart 10 år i borettslaget



Jeg jobber som kontroller på fakultet ved helsevitenskap på OsloMet, og har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon. Både utdanningen og jobben som kontroller har gitt meg erfaring i økonomistyring, budsjettering og regnskapsanalyse.

Jeg ønsker å bidra med oppfølging av garasjeprosjektet frem til det kommer i mål, samt å jobbe videre med en mer detaljert planlegging og kartlegging av det øvrige rehabiliteringsbehovet i borettslaget, og hvordan dette skal finansieres.

- Thomas Dragsnes (ny)  
38 år, S34, bodd i borettslaget i 4 år.

Jeg er utdannet innenfor pedagogikk og kulturredelse. Jeg har jobbet som prosjektleder innenfor teknikkleveranser til eventbransjen i flere år. I dag jobber jeg som daglig leder i Oslo Streamingsenter, hvor vi produserer nett-TV.

Jeg vil gjerne være med på å videreutvikle tjenestene og fellesarealene til borettslaget til fellesskapets gode. Jeg ønsker å gjøre borettslaget til en enda bedre plass å bo og som gir beboerne enda flere fordeler enn i dag. Jeg ønsker også å hjelpe til med de store prosjektene vi har foran oss.

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velges delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Rune Berge

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Erik Moen



Sak 10

### **Valg av valgkomité**

Det skal velges valgkomité for 1 år.

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater:

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Araceli Emblemsvåg (gjenvalg)
- Frode Lagset (gjenvalg)
- Hanne Martinusen (gjenvalg)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Berge	Enerhauggata 7
Nestleder	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Ron A Emil Bakke	Smedgata 34
Styremedlem	Inga Marie Holst	Enerhauggata 5
Styremedlem	Jens Skavdal	Smedgata 34
Varamedlem	Ruben Amble Hirsti	Smedgata 34
Varamedlem	Stefan Johnsen	Enerhauggata 7

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Berge Enerhauggata 7

Varadelegert

Geir Erik Moen Enerhauggata 3

### Valgkomiteen

Araceli Rivera S Emblemsvåg Enerhauggata 3

Frode Lagset Enerhauggata 7

Hanne Martinusen Enerhauggata 5

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Enerhaugen Borettslag

Borettslaget består av 471 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

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

Enerhauggt 1-7

Smedgt 8 32-34

Gårds- og bruksnummer:

230 305 311

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

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

Enerhaugen Borettslag har 3 ansatte. Det har ikke vært innmeldt skader eller ulykker i 2021.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 27 527 723. Andre inntekter er spesifisert i note 3.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 28 712 140. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelse i oppstart av garasjerehabiliteringen.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 1 418 133 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 12 688 827 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 46 150 000 til drift og vedlikehold som omfatter rehabilitering av garasjelegget samt ordinær drift.



## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

## **Energikostnader**

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

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 59 581. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag.

## **Lån**

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

Lånet i Handelsbanken er et annuitetslån med en flytende nominell rentesats på 1,55 % pr. 25.02.22, mens lånet i Husbanken er et annuitetslån med en fastrente på 1,08 % pr. 25.02.2022. Fastrenten gjelder frem til 01.10.25.

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

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr 10 115.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,5 % fra 01.01.22, samt en økning av garasje- og parkeringsleie fra samme dato. I tillegg har styret tatt opp lån for å dekke den planlagte garasjerehabiliteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Enerhaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

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



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

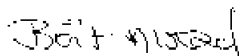
---

#### *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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 5. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**



Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>11 280 543</b>	<b>9 459 684</b>	<b>11 280 543</b>	<b>12 688 827</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
				-35 749
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 418 133	8 922 332	-12 541 200	000
Tilbakeføring av avskrivning	18 149 569	47 351	42 000	68 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	6 581 126	-4 561 124	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	18 -987 283	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	22 -2 915 776	-2 586 207	-2 902 215	37 261 000
Utlån langsiktig fordring	-1 219	-1 493	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 408 284</b>	<b>1 820 859</b>	<b>-15 401 415</b>	<b>1 580 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>12 688 827</b>	<b>11 280 543</b>	<b>-4 120 871</b>	<b>14 268 827</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	18 601 768	14 969 724
Kortsiktig gjeld	-5 912 941	-3 689 181
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>12 688 827</b>	<b>11 280 543</b>

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

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	24 915 400	24 149 789	25 469 000	26 520 000
Vaskeri	10	181 951	175 705	200 000	200 000
Garasjer	11	1 857 783	1 786 077	1 609 000	1 609 000
Andre inntekter	3	572 589	494 252	377 800	381 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>27 527 723</b>	<b>26 605 823</b>	<b>27 655 800</b>	<b>28 710 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 948 427	-1 819 487	-1 950 000	-2 100 000
Styrehonorar	5	-430 000	-410 000	-430 000	-450 000
Avskrivninger	18	-149 569	-47 351	-42 000	-68 000
Revisjonshonorar	6	-19 201	-15 545	-17 000	-18 000
Andre honorarer		-59 000	-46 000	-46 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-404 565	-396 635	-405 000	-415 000
Konsulenthonorar	7	-92 497	-56 249	-60 000	-60 000
Kontingenter		-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-10 288 150	-3 701 748	-22 347 000	-46 150 000
Forsikringer		-1 005 823	-901 108	-1 000 000	-1 065 000
Kommunale avgifter	9	-2 669 028	-2 632 982	-2 658 000	-2 746 000
Garasjer	11	-157 183	-171 695	-150 000	0
Energi/fyring	12	-7 038 230	-3 099 428	-5 850 000	-6 740 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 043 755	-1 781 369	-1 983 000	-2 042 000
Andre driftskostnader	13	-2 312 711	-2 159 604	-2 030 000	-2 300 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-28 712 140</b>	<b>-17 333 201</b>	<b>-39 062 000</b>	<b>-64 323 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 184 417</b>	<b>9 272 622</b>	<b>-11 406 200</b>	<b>-35 613 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	28 013	52 783	50 000	10 000
Finanskostnader	15	-261 729	-403 073	-1 185 000	-146 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-233 716</b>	<b>-350 290</b>	<b>-1 135 000</b>	<b>-136 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 418 133</b>	<b>8 922 332</b>	<b>-12 541 200</b>	<b>-35 749 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	8 922 332		
Fra opptjent egenkapital		-1 418 133	0		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	27 438 000	27 438 000
Rehabilitering	17	0	4 561 124
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	18	937 567	57 978
Langsiktige fordringer	19	77 379	76 160
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 076 820</b>	<b>33 757 136</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		21 035	3 129
Forskuddsbetalte kostnader		1 257 263	1 159 584
Andre kortsiktige fordringer	20	1 463 600	0
Driftskonto OBOS-banken		1 831 013	734 898
Skattetrekkskonto OBOS-banken		71 872	62 693
Sparekonto OBOS-banken		13 568 755	12 790 828
Sparekonto OBOS-banken II		388 231	218 592
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 601 768</b>	<b>14 969 724</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 678 589</b>	<b>48 726 861</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 470 * 100		47 000	47 000
Opptjent egenkapital	21	20 275 343	19 631 600
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 322 343</b>	<b>19 678 600</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	17 399 104	20 314 880
Borettsinnskudd	23	4 964 000	4 964 000
Annen langsiktig gjeld	24	80 200	80 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 443 304</b>	<b>25 359 080</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		3 356 384	2 178 734
Skyldige offentlige avgifter	25	140 960	119 965
Påløpte renter		60 337	69 558
Påløpte avdrag		693 100	586 211
Annen kortsiktig gjeld	26	1 662 159	734 714

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 912 941</b>	<b>3 689 181</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 678 589</b>	<b>48 726 861</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	27	42 427 800	54 936 775
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2022

Styret i Enerhaugen Borettslag

Rune Berge /s/

Ron A Emil Bakke  
/s/

Inga Marie Holst /s/

Jens Skavdal /s/

Geir Erik Moen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	22 681 716
TV / Kabelanlegg	1 203 600
Internett	851 700
Forretningslokale	582 544
Leie	119 760
Oppstillingsplass	99 800
Bodleie	54 300
Eiendomsskatt	1 092
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 594 512</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-342 840
Felleskostnader	-112 848
Oppstillingsplass	-57 600
Leie	-57 324
Parkering	-53 000
Forretningslokale	-42 000
TV / Kabelanlegg	-5 100
Bodleie	-4 800
Internett	-3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 915 400</b>

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

Parkering	153 500
Andre leieinntekter	80 912
Refusjon garasjeåpnere	-3 000
Diverse	179 792
Refusjon leverandør	5 100
Nettinnbetalinger	2 400
Nøkler	15 500
Portåpner	600
Skadeutlegg	19 435
Tilskudd	50 000
Utleie	68 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>572 589</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 392 308
Påløpte feriepenger	-177 142
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-306 107
Pensjonskostnader innskudd	-28 014
AFP-pensjon	-15 066
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Yrkesskadeforsikring	-7 319
Refusjon sykepenger	1 821
Arbeidsklær	-13 037
Andre personalkostnader	-9 938
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 948 427</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 2020/2021, og er på kr 430 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning samt gavekort til vaktmestere og andre tillitsvalgte for kr 17 537, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 201.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 702
Konsulentonorar Norsk elbilforening	-40 625
Andre konsulentonorarer	-12 170
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-92 497</b>

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

Andre gebyrer (Plan og bygningsetaten, garasjerehabilitering)	-2 260
Eide entreprenør (garasjerehabilitering)	-4 133 378
TT-Teknikk (bunnledning)	-1 971 338
Norconsult (garasjerehabilitering)	-507 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 614 225</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-626 183
Drift/vedlikehold VVS	-802 042
Drift/vedlikehold elektro	-348 960
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-180 959
Drift/vedlikehold heisanlegg	-333 828
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-666 736
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 944
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-235 840
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-366 800
Kostnader leiligheter, lokaler	-73 634
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 288 150</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 095
Vann- og avløpsavgift	-1 700 572
Renovasjonsavgift	-967 362
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 669 028</b>

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

Inntekter	181 951
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>181 951</b>

**NOTE: 11****GARASJER**

Leieinntekter	1 857 783
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>1 857 783</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-13 878
Vektertjeneste	-108 320
Telefon, annet	-2 610
Konsulenttjenester	-32 375
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-157 183</b>

**SUM GARASJER****1 700 600****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 025 359
Fjernvarme	-6 012 871
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-7 038 230</b>

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

Container	-159 788
Verktøy og redskaper	-6 865
Driftsmateriell	-292 760
Vaktmestertjenester	-118 008
Vakthold	-203 086
Renhold ved firmaer	-1 241 570
Andre fremmede tjenester	-79 936
Kontor- og datarekvisita	-2 668
Trykksaker	-68 306
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 537
Andre kontorkostnader	-55 531
Telefon, annet	-17 767
Porto	-9 023
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 892
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-23 370
Reisekostnader	-1 497
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 186
Velferdskostnader	-6 922
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 312 711</b>

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 794
Andre renteinntekter	1 219
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 013</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-166 431
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-94 705
Renter på leverandørgjeld	-593
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-261 729</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. 1007 og 3020.

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

**NOTE: 17****PROSJEKT KLATREPARK 2017-2021**

Hovedentreprenør Braathen Landskapsentreprenør	10 486 965
Landskapsarkitekt, Lala Tøyen AS	1 912 780
Elektrotekn.kons.honorar, Infratek Norge AS og Luminator AS	1 053 615
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	980 697
Andre konsulenter, Civil Consulting AS og Degree of Freedom	225 206
Administrasjon	7 560
Andre gebyrer, Plan og bygningsetaten	32 460
Offentl.tilskudd:	
Oslo kommune	-750 000
Oslo kommune	-1 462 000
Sparebankstiftelsen	-1 500 000
OBOS Gir tilbake	-10 000 000
<b>SUM PROSJEKT KLATREPARK</b>	<b>987 283</b>
Aktiverte kostnader i balansen, jft note 18	-987 283

**NOTE: 18****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2

Tilgang 2012

46 936

Avskrevet tidligere

-46 935

1

Tilgang 2007

69 900

Avskrevet tidligere

-69 899

Avskrevet i år

-1

0

Gressklipper nr. 3

Tilgang 2015

62 250

Avskrevet tidligere

-53 111

Avskrevet i år

-9 138

1

Kopimaskin

Tilgang 1998

10 947

Tilgang 2001

19 530

Avskrevet tidligere

-30 476

Avskrevet i år

-1

0

Sandspreder 1

Tilgang 2003

20 956

Avskrevet tidligere

-20 955

1

Sandsilo

Tilgang 2016

31 219

Avskrevet tidligere

-21 001

Avskrevet i år

-5 111

5 107

Traktor

Tilgang 2003

435 318

Avskrevet tidligere

-435 317

1

Inform. tv/skjerm

Tilgang 2019

99 300

Avskrevet tidligere

-60 684

Avskrevet i år

-33 100

5 516

Sykkelstativ

Kostpris

41 875

Avskrevet i år

-3 490

38 385

Klatrepark

Tilgang 2021

987 283

Avskrevet i år

-98 728

888 555

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****937 567****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-149 569**

**NOTE: 19****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	77 379
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>77 379</b>

**NOTE: 20****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon objekt 30029	1 600
Oslo Kommune, tilskudd Klatrepark	1 462 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 463 600</b>

**NOTE: 21****OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01	19 631 600
Korrigerings i forbindelse med prosjekt Klatrevegg	2 061 876
Årets resultat	-1 418 133
<b>SUM EGENSKAPITAL</b>	<b>20 275 343</b>

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

## Eiendomsrett BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,55 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-13 569 534
Nedbetalt tidligere	2 352 139
Nedbetalt i år	1 540 360
	-9 677 035

## Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2025.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,09 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-22 340 000
Økning i år	-42 044
Nedbetalt tidligere	13 284 559
Nedbetalt i år	1 375 416
	-7 722 069

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-17 399 104</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 23****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-4 964 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 964 000</b>

**NOTE: 24****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-52 500
Innskudd lokaler	-27 700
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-80 200</b>

**NOTE: 25****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-71 872
Skyldig arbeidsgiveravgift	-69 088
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-140 960</b>

**NOTE: 26****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-177 142
Fakturagebyr	376
Påløpte kostnader	-1 485 393
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 662 159</b>

**NOTE: 27****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 964 000
Pantelån	17 399 104
Påløpte avdrag	693 100
<b>TOTALT</b>	<b>23 056 204</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

## Styrets arbeid 2021/2022

Siden forrige ordinære generalforsamling som ble avholdt digitalt i april 2021 har styret avholdt 20 styremøter. Flere av styrets medlemmer har i tillegg deltatt på en rekke prosjekteringsmøter, befaringer og møter med leverandører. Arbeidene med rehabilitering av garasjeanleggene, oppfølgingen av utendørsprosjektet på «Brannveien» og bunnledningsprosjektet har økt møtebelastningen vesentlig i 2021.

### Rehabilitering av garasjeanleggene

Et forprosjekt knyttet til rehabilitering av garasjeanleggene ble vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen våren 2018. Etter en anbudsrunde og grundig vurdering valgte styret Norconsult som borettslagets rådgiver i den videre prosessen med forprosjektet. Etter en anbudsrunde i 2020 med syv deltakende foretak valgte styret å gå videre med Eide Entreprenør for selve gjennomføringen av prosjektet.

Prosjektet ble endelig vedtatt på en ekstraordinær, digital generalforsamling høsten 2020 med overveldende flertall. Prosjektet har ved oppstart høsten 2021 en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020). Økningen skyldes uforutsette prisøkninger som følge av pandemien som har medført blant annet økt etterspørsel og høyere råvarepriser på verdensmarkedet. Selv om vi ikke vet totalprisen på prosjektet før det er ferdig gjennomført så ser styret uansett ikke for seg å bruke mer enn den vedtatte lånerammen som er satt til inntil 40 millioner kroner.

Prosjektet startet opp i november 2021 med grunnarbeider i hagen mellom E5 og E7, samt inne i garasjen tilhørende E1 (øvre og nedre plan). Arbeidene med hagen og bakgården til Smedgata 32/34 startet opp i februar i år. E7-garasjen ble deretter tømt for biler og arbeidene startet opp i mars. De videre planene for resten av prosjektet blir løpende publisert på borettslagets nettside og det vil også komme oppdateringer på infoskjermene i inngangspartiene til blokkene.

### Rørfornyning av bunnledningene

Bunnledningsprosjektet har også vært høyt på agendaen til styret det siste året. Alle bunnledninger knyttet til spillvann (kloakken) ble ferdig rehabilitert høsten 2021. Oppgraderinger av bunnledningene for overvann fra tak og takhager blir ferdigstilt i løpet av første kvartal 2022. Samtlige hovedsluk har blitt oppgradert og alle stakelukene i kjelleren ble byttet, slik at vi nå har alt på stell for fremtiden.

Styret takker beboerne for tålmodigheten og beklager ulempene dette prosjektet har medført mens det stod på. Vi vet at mange valgte å flytte ut av leilighetene når vannet og kloakken ble stengt. I tillegg har det vært en belastning for de som har valgt å bo hjemme med alle begrensningene det har medført med utendørstoiletter og dusjbrakker. Vi opplever allikevel at det har gått relativt smertefritt for seg og at det har vært få komplikasjoner underveis i prosjektet.

### Arbeidene langs Petrine Ryghs Vei

I 2021 har styret også fullført prosjektet knyttet til å oppgradere området langs Petrine Ryghs Vei (tidligere kalt «Brannveien»). Dette er i tråd med generalforsamlingens vedtak om å gjøre området tryggere og mer attraktivt. Borettslaget har søkt om og fått bevilget 10 millioner kroner i støtte fra OBOS, litt mer enn 2 millioner kroner fra Oslo Kommune, samt 1,5 millioner kroner fra Sparebankstiftelsen til oppgradering av området.



Generalforsamlingen ga i 2017 sin tilslutning til å benytte inntil kr 1,5 millioner kroner av borettslagets egne midler til prosjektet.

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

Den opprinnelige planen for området bestod av tre deler: buldrevveg mellom E5 og E7, et utvidet utsiktsplatå og trapp ned til Åkebergveien. Prosjektet ble lagt ut på anbud/prising vinteren 2019 og det ble raskt klart at vi ikke har anledning til å realisere hele prosjektet med de midlene som var til rådighet. Styret besluttet derfor i første omgang å realisere buldrevveggen og en redusert versjon av utsiktsplatået, samt belysning. Denne beslutningen har blitt forankret i referansegruppen som også har kommet med mange konstruktive innspill på funksjon og estetikk. Borettslaget inngikk avtale med Braathen Landskapsentreprenør AS som har stått for de praktiske arbeidene med prosjektet. OBOS Prosjekt bistod borettslaget med å sikre fremdriften og følge opp entreprenør.

Arbeidene startet opp høsten 2020 og ble endelig ferdigstilt høsten 2021. Prosjektet har tatt noe lengre tid å gjennomføre enn først antatt og det skyldtes en kombinasjon av tidkrevende saksbehandling i kommunen og forsinkelser som følge av koronasituasjonen. Området har fått et fortjent løft med et flott og solid treplatå, ny belysning, et flott nytt rekkverk, Oslos lengste buldrevveg, et flott veggmaleri med motiv fra Enerhaugen og fastmonterte treningsapparater (såkalte «tuffeapparater»). Styret er også i dialog med Tøyen Sportsklubb som gleder seg til å starte med buldreaktiviteter til våren.

Området er oppkalt etter Petrine Rygh som var en av de første beboerne som fikk flytte inn i de nye betongblokkene på Enerhaugen på 1960-tallet. Hun bodde i borettslaget frem til hun gikk bort i desember 2019 og var godt likt av sine naboer. Vi synes det er en ære å oppkalle området etter hennes minne. Hvis du ser godt etter på det store veggmaleriet kan du skimte silhuetten av Petrine som går tur med hunden Sam.

### **Vaktmesterne tar ikke private oppdrag for beboerne**

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

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

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



### **Stenging av varmestigen på bad**

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

### **Nye TV-bokser og økt pris for kabel-TV**

Styret gjennomførte en undersøkelse blant beboerne våren 2021 for å kartlegge interessen for kabel-TV i borettslaget. Deltakelsen i undersøkelsen var høy med mer enn 200 innsendte svar og konklusjonen ble at et stort flertall av beboerne fortsatt ønsker et kollektivt tv-tilbud. Styret hentet inn tilbud på kabel-TV fra flere store distributører. Telenor kom best ut på pris og styret valgte derfor å fornye avtalen for tre år. Løsningen innebærer at samtlige beboere mottok en ny TV-dekoder med bedre lyd og bilde, samt innebygd wifi-mottaker som flere beboere har etterspurt.

Telenor Kabel-TV varslet en justering av prisen på TV-abonnementet med kr 29,- per måned/leilighet med virkning fra 1. januar 2022. Den nye månedskostnaden er heretter kr 249,- per måned/leilighet. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømmetjenester.

Selv om avtalen har økt vesentlig i pris de seneste årene er styret av den oppfatning at borettslaget fortsatt har en gunstig TV-avtale.

## Andre praktiske opplysninger om driften av borettslaget

### Informasjon fra styret

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

### Borettslagsavisa Ener'n

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

### Hjemmesiden

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

### SMS-varslings

Vi tilbyr SMS-varslings til beboere av viktige hendelser i borettslaget. I underkant av 550 beboere er per februar 2022 registrert for å motta SMS fra borettslaget og tjenesten er gratis. Her kan du motta varslings ved hendelser som for eksempel stenging av vannet eller vannlekkasjer, påminnelse om arrangementer og viktige meldinger fra styret. Påmelding til SMS-tjenesten gjøres på nettsidene våre: <http://www.ebri.no/sms/>

### Facebook-gruppen

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

### Internett leveres av OBOS Opennet

Borettslaget har avtale med OBOS Opennet om kollektiv leveranse av internett til alle beboerne. Avtalen gir en teoretisk hastighet inntil 1000/1000 Mbps (nedlasting/opplasting) per leilighet. Prisen er per i dag kr 150,- leil/mnd og faktureres sammen med felleskostnadene.

### Kabel-TV leveres av Telenor

Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coaxnett. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømnetjenester, ved å logge seg inn på [www.telenor.no/minesider/](http://www.telenor.no/minesider/)

Pris per 1. januar 2022 er kr 249,- leil/mnd og faktureres sammen med felleskostnadene.

### Fellesvaskeri – betaling og reservasjon

Det er fellesvaskeri i Enerhauggata 3, 5 og 7, samt i Smedgata 34. Beboerne i Enerhauggata 1 bruker vaskekjelleren i Enerhauggata 3 og beboerne i Smedgata 32 benytter seg av fasilitetene i Smedgata 34. I fellesvaskeriet er det vaskemaskiner, tørketromler og sentrifuge. Fellesvaskeriene er åpent alle dager fra klokken 07 til 23.



Vaskeriene fikk nytt reservering- og betalingssystem i 2019: Smart Laundry. Påfylling av vaskeripenger kan gjøres ved hjelp av bankkort og Vipps-betaling. Vi tilbyr også faktura for innbetaling av vaskepenger mot et gebyr (etter Obos sin til enhver tid gjeldende prisliste) og du kan få hjelp av driftsleder på vaktmesterkontoret.

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

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

Du kan lese mer om fellesvaskeriene på nettsiden til borettslaget: [www.ebri.no/fellesvaskeri](http://www.ebri.no/fellesvaskeri)

### Renter og lånebetingelser

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

### Forsikring

Borettslaget er forsikret hos Protector Forsikring ASA. Polisenummer: 1680824-1.1  
Forsikringen til borettslaget dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også veggfast utstyr, godkjente bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Avtalen omfatter også en skadedyrsforsikring.

Melding om skade meldes til Protector Forsikring med kopi til styret.  
E-post for skademelding: [skade@protectorforsikring.no](mailto:skade@protectorforsikring.no). Husk kopi til [styret@ebri.no](mailto:styret@ebri.no)  
Vakttelefon Protector: 24 13 18 88. Andelseier må selv regne med å betale egenandelen på kr 10.000.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Protector Forsikring. Husk å sette [styret@ebri.no](mailto:styret@ebri.no) på kopi.

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

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

### Kontor for vaktmestere og styret

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



## Hvordan komme i kontakt med styret?

Styret tilgjengelig per e-post, brev eller telefon. Dersom du ønsker å møte en representant fra styret fysisk så forsøker vi å tilrettelegge for det på forespørsel.

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

E-post: [styret@ebrl.no](mailto:styret@ebrl.no) og telefon: 923 02 123. Styret eller vaktmester svarer telefonen på dagtid. Etter ordinær kontortid kan styret kontaktes på telefon ved viktige henvendelser (f.eks. vannlekkasje, heisstans, innbrudd o.l.).

## Vaktmester

Driftsleder Daniel Paus Sangolt og vaktmesterne Dan Terje Pedersen og David Kinny ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 923 02 123. E-postadresse: [vaktmester@ebrl.no](mailto:vaktmester@ebrl.no). Telefonen er betjent i ordinær arbeidstid (mandag – fredag fra kl 07:30 – 15:30).

## Tilbakerømningssystem på fellesdører

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

I alle felleskorridorene finnes det en grønn opplyst boks merket med «Emergency Door Release». Ved å trykke inn det hvite glasset og aktivere knappen vil døren umiddelbart åpnes. Aktiveringen utløser en høy alarm som varsler om at rømningsveien er i bruk. Styrerepresentantene, bodansvarlig og vaktmester har nøkkel for å tilbakestille systemet dersom alarmen blir utløst.

## Nøkler

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

## Vektertjeneste

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

## Renhold

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

## Garasjeplasser til utleie

Borettslaget har garasjeplasser (bil og MC) og noen få biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Se nettsidene våre [www.ebrl.no](http://www.ebrl.no) for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post [garasje@ebrl.no](mailto:garasje@ebrl.no) for å leie plass. I forbindelse med rehabilitering av garasjene har borettslaget midlertidig stanset inngåelser av nye leieforhold. Det er leietakers ansvar



å si opp plassen ved flytting fra borettslaget. Garasjeansvarlig kan også nås på telefon 92 97 11 11 (send gjerne SMS).

## Boder

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

## Sykkelparkering

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

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

## Bildeling

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

## Treningssenter

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

## Helhetlig helse og trening

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

## Parsellhage

Borettslaget tilbyr utleie av parseller til dyrking av planter og grønnsaker. Vi har til sammen 90 plasser til utleie og parsellene er samlet bak St Hallvard Kirke og ved Smedgata 32. For informasjon om priser og tilgjengelighet se [www.ebrl.no](http://www.ebrl.no) eller ta kontakt på e-post: [hagelaget@ebrl.no](mailto:hagelaget@ebrl.no)

## Brannsikkerhet

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

Et nytt brannvarslingssystem blir i løpet av 2022 installert i blokkene våre i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i garasjeanleggene våre. Røykdetektorer og manuelle



brannmeldere (røde bokser) blir installert i samtlige garasjeanlegg, fellesvaskeri, inngangspartier og andre felles oppholdsrom og korridorer. Utstyret er seriekoblet mot en egen brannsentral i hver blokk med direkte kobling til brannvesenet. Dette er et viktig bidrag for å styrke brannsikkerheten i borettslaget og sikre raskere respons dersom en brann oppstår i fremtiden.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Oppvarming

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppstart garasjerehabilitering	Prosjekt startet opp høsten 2021
	Rehabilitering bunnledninger	Rørfornyning 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
	Maling av S32-fasaden	Maling av fasade og mur i Smedgata 32
2019	Tilbakerømningsystem	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 takstur høyblokker
2016	Dører og Parseller	Opprinnelig leilighetsdør fra 60-tallet er skiftet ut Ca 90 parseller er etablert.
2014 - 2015	Heiser og låssystem	Nye heiser i høyblokkene og nytt låssystem i alle fellesdører.
2013 2012	Betong- og fasaderehabilitering Inngangsdører og kameraovervåking	Enerhauggata 1 Nye dører i inngangspartier og nye korridordører med dørautomatikk. Installering av kameraovervåking i fellesarealer
2011	Oppussing av korridor og trapperom	
2010	Nytt fiberanlegg	
2009	Callingsystem. Varmeanlegg	Nytt callingsystem. Innregulert varmeanlegg.
2007	Oppgradering utomhus Enerhauggata 5 og 7	
2006 2004 2003 - 2004	Nytt tak Smedgata 34 Utomhus Enerhauggata 1-3 EI-arbeid og asbestsanering	EI-arbeid av fellesanleggene og alle leiligheter
2003	Taknedløp og fjernvarme	Innvendige taknedløp. Innlagt fjernvarme i E1, 3, 5, 7
2001 - 2002 2000 1999	Balkongrehabilitering Fjernvarme Betongrehabilitering	Innlagt fjernvarme i Smedgata 32-34. Betongrehabilitering av garasjeanlegg og brystning mellom Enerhauggata 5 og 7, samt langs Sørlogata
1993 1988 - 1989	Gavlveggene rehabilitert Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

Ditt boligselskap  
har mottatt støtte  
fra OBOS gir  
tilbake



## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Vedlegg 1

39 av 41

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)

Årsrapport.pdf  
 OBOS



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.04.22

**Selskapsnummer:** 54 **Selskapsnavn:** Enerhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.