



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:30, St. Halvards Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen
9. Styreprotokoll legges åpent ut
10. Ombygging av utsiktsplattformen på brannveien
11. Overdragelse av uteareal tilknyttet Langleiken Barnehage
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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christina Moestue er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 54 Enerhaugen Borettslag Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I likhet med tidligere år ønsker styret å tildele honorar til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité.

Følgende fordeling ligger til grunn:

Bodansvarlig: Kr 15 000,-

Parkeringsansvarlig: Kr 45 000,-

Valgkomité: Kr 15 000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til bodansvarlig, parkeringsansvarlig og valgkomité utbetales som beskrevet.

Sak 8

Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020).

På grunn av forsinkelser, generell prisstigning og etter hvert store samarbeidsproblemer med entreprenør er prosjektet sterkt forsinket, og blitt langt dyrere i forhold til opprinnelig plan.

For å kunne ferdigstille garasjeanlegget i Smedgata 32/34 er det behov for ekstra låneopptak.

Styrets innstilling

Det er innhentet pristilbud på nytt låneopptak.

Iht. styrets beregninger vil leieinntekter fra S32/S34 betjene kostnadene for nytt låneopptak.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp ekstra lån/utvidelse av dagens lån med inntil 25 MNOK for å kunne fullføre garasjeanlegget i S32/S34.

Forslag til vedtak

Nytt/utvidet låneopptak ifm. garasjerehabiliteringen

Sak 9

Styreprotokoll legges åpent ut

Forslag fremmet av:

Ingvill Gjellesvik Sande

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om at protokoll fra styremøter legges fortløpende ut på vibbo etter gjennomførte styremøter.

det hadde vært nyttig for beboere og styret, om protokoll fra styremøter (med unntak av informasjon som ikke er taushetsbelagt eller kan knyttes til enkeltbeboere,) legges ut på vibbo

Protokoll skrives ved hvert møte, det vil være lite heft å publisere denne på vibbo, slik at beboere får best mulig og åpen informasjon om styrets pågående arbeid.

Styrets innstilling

Forslagsstiller påpeker korrekt at en protokoll utarbeides ved hvert styremøte. Protokollene kan derimot inneholde en del informasjon som ikke bør legges ut åpent.

Det vises til EUs personvernforordning (*GDPR* - General Data Protection Regulation) og hensynene som styret må ivareta. Det vil da ofte ikke være naturlig/mulig for styret å publisere protokoller.

Det blir mye ekstraarbeid for styret å granske hver protokoll og fjerne informasjon styret mener ikke bør offentligjøres. Dette i en situasjon med allerede mange og krevende oppgaver.

Styret mener at det opprettholdes god dialog med beboere. Det kommer mange henvendelser til styret om alle mulige temaer, som blir besvart etter beste skjønn. Saker som trenger mer opplysning blir også lagt ut på Vibbo som nyhetsoppdatering.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Styreprotokoll legges åpent ut

Sak 10

Ombygging av utsiktsplattformen på brannveien

Forslag fremmet av:

Anders Vold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, er det mulig å se på muligheten for å omgjøre det lille tårnet som er laget på platået foran E5/E7. Da planene ble lagt for å bekle dette luftetårnet for t-banen, var et av forslagene å ha planter der, kanskje klatreplanter. Dette lille platået (altså der man kan gå en trapp opp) er blitt et populært sted for gjenger å samle seg. Noen

ganger er det uproblematisk, men spesielt på sommerkvelden kan det være en del støy fra akkurat det området. Andre ganger får man slengbemerkinger når man går forbi på nedsiden.

Ønsker at det kan vurderes tiltak for å omgjøre akkurat denne delen, så det ikke blir så populært å samle seg der som "konger på haugen". Styret står fritt til å komme med andre forslag, der formålet er å skape et tryggere og stillere område for beboere og besøkende.

Styrets innstilling

Problemer med støy fra Brannveien er et tilbakevendende tema på generalforsamlinger i borettslaget. Diverse forslag til løsninger har blitt foreslått, og stemt ned av generalforsamlingen hver gang. Styret tolker det dit at det er et stort og stabilt flertall som setter pris på Brannveien slik den er i dag.

Styret minner også om at Borettslaget har mottatt tilskudd for prosjektet og særlig «tårnet» var et av hovedpunktene i prosjektet. Endringer kan medføre at Borettslaget må tilbakebetale støtten.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Styret bes se på tiltak for å redusere støy fra utsiktsplattformen

Sak 11

Overdragelse av uteareal tilknyttet Langleiken Barnehage

Forslag fremmet av:

Randi Solhjell og Mari Winsents

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets styre har via advokat Dalan fremmet et krav til Oslo kommune om å overta en del av utearealet til Langleiken barnehage. Ifølge borettslagets styre er borettslagets beboere «avhengig av å kunne bruke dette arealet for å kunne ferdes fra leilighetsbyggene og ned til parsellhagen, samt (for) at borettslagets grunneiendommer og bebyggelse skal kunne fungere sammen.» Styret har vært veldig sparsommelige med både informasjon og kommunikasjon med beboerne i denne saken, men på telefon har vi fått opplyst at en del av hensikten er å kunne kjøre borettslagets traktor fra S32/34 og til eiendommene i Enerhauggata uten å krysse offentlig vei mer enn nødvendig.

Langleiken barnehage ble oppført samtidig som resten av borettslaget, og er tegnet av samme arkitekt. Arealet det er snakk om har aldri vært disponert av borettslaget, har alltid vært brukt til barnehage og området er også regulert til barnehageformål uten at borettslaget, så vidt oss bekjent, på noe tidspunkt har hatt innsigelser til dette.

Enerhaugen borettslag ble til da den gamle trehusbebyggelsen på Enerhaugen ble sanert. Kommunen og OBOS samarbeidet om å føre opp byggene slik vi kjenner dem i dag, med grøntarealer, luft, lys og trær. I forkant av at Enerhaugen Borettslag kjøpte tomtene av Oslo kommune på 1980-tallet, ble den nå omstridte stripen med areal mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen forsøkt overdratt til eiendommen Enerhauggata 2. Denne overdragelsen ble ved en feil imidlertid ikke tinglyst, og når kommunen oppdaget dette var tomten solgt

til Enerhaugen borettslag. Hendelsen underbygger imidlertid at kommunens hevd på området er sterk, og ikke tidligere har vært bestridt av borettslaget.

For barnehagen vil konsekvensen av en slik overdragelse være en kraftig forringelse av barnehagens utearealer. Det er flere trær som står inntil muren mot Villa Enerhaugen, disse er verdifulle både for barnehagen som klatretrær og skygge om sommeren, og for beboerne i borettslaget i form av grøntpreg og fugleliv i vårt nærområde. Det aktuelle arealet er også svært verdifullt for barnehagen fordi det er flatt, og det finnes ikke tilgang på erstatningsareal til barnehagen som er tilsvarende flatt og dermed egnet til lek, spesielt for de minste barna. De to barnehagene i området er veldig populære blant borettslagets beboere og et viktig trekkplaster for området. Hvis Langleikens utearealer reduseres, risikerer vi at Langleiken må redusere kapasitet. Dermed forringes både kvaliteten og antallet plasser i barnehagen som er en verdi for borettslaget.

Styrets advokat fremmet i samme brev andre krav til Langleiken barnehage som ikke dreier seg om tomteeierskap. I brevet kreves det at «adkomst til barnehagen skjer via barnehagens innkjørsel fra Enerhauggata», før det senere slås fast at dette gjelder særlig, men ikke utelukkende, med bil. Advokaten slår fast at «Barnehagen har ikke lovlig tilkomst via borettslagets eiendom.»

Påstanden er altså todelt. For det første påstår det at foreldre i barnehagen bruker bil for å levere. Påstanden mangler dokumentasjon, og det er nærliggende å tro at det skyldes at dette ikke er noe problem.

Den andre delen av påstanden er mer graverende: ifølge borettslagets styre er det altså uønsket at om lag 15 barn uten adresse i borettslaget skal få lov til å gå over borettslagets parkeringsplass på vei til og fra barnehagen. Vi oppfordrer styret til å forsvare rimeligheten i dette kravet. På Vibbo skrev representant for styret at «bruk av bil og tilkomst til barnehagen via borettslagets eiendom, er uansett underordnede momenter».

Det er ikke poengtert at dette er underordnet i måten saken er lagt fram på i borettslagets krav til kommunen. Det er heller ikke tydelig i praksis, da styret i februar 2024 har fått satt opp en bom mot S32 som hindrer ferdsel for rullestolbrukere og barnevogner, uten at beboere er informert. I forbindelse med renoveringen av dekket på S32-plassen holdt tidligere styreleder i Ebri tett dialog med barnehagens styrer for å informere om når ansatte, foreldre og barn igjen kunne bruke passasjen ved S32. At det nye styret i Ebri plutselig anser denne bruken for ulovlig, er for oss vanskelig å forstå all den tid passasjen mellom Smedgata og Sørligata brukes av mange flere enn borettslagets beboere. Dette gjelder også flere stikkveier på borettslagets eiendom, som trappa mellom E3 og E5 og Brannveien.

Vi ønsker at styret i Ebri, ved styreleder redegjør for følgende i generalforsamlingen:

- Hva ønsker styret i Ebri skal være utfallet av denne saken? Skal området selges tilbake til kommunen til markedspris eller skal det lages en vei gjennom uteområdet til barnehagen?
- Da området aldri før har vært brukt til formålet skissert av advokaten/styret i Ebri lurer vi på om styret kan utdype det endrede behovet, og hvordan dette er vurdert opp mot verdien av en attraktiv barnehage for Ebri?
- Kravet om at foreldre og barn i Langleiken barnehage ikke skal kunne gå over Ebri eiendom ved henting og levering. Er dette noe styret har fått klager på, og er det et reelt problem? Hvordan skal et slikt forbud håndheves, og betyr det at ingen andre enn borettslagets beboere skal kunne ta snarveien mellom Smedgata og Sørligata?
- Hvilke kostnader har denne saken har påført borettslaget?
- Hva er bakgrunnen for bommen ved S32, hva har den kostet og hvordan skal man sikre tilgang for ambulanse, rullestolbrukere, lastesykler osv?

Styrets innstilling

Styrets redegjørelse:

Utgangspunktet var å rydde opp i en uklar eiendomssituasjon (en gang for alle). Av matrikkelen fremkom det at det var EBRL som eide «parsellen» som binder vår grunneiendom sammen. Styret så at det var mange fordeler om EBRL kunne få mulighet til å krysse parsellen ved å anlegge en sti (ikke kjørevei eller bilvei som flere har uttrykt det) opp langs muren til «Villa Enerhaugen» som bandt vår eiendom sammen. Dette kunne igjen gi muligheter som bl.a.:

- Sikre en mer effektiv drift ved at vaktmesterkontoret kan kjøre motorredskapene via en slik sti (i dag kjøres det ulovlig langs vei. Redskapene våre har lov å krysse off. vei/gate, ikke *kjøre* på vei/gate. Det er forskjell på motorkjøretøy og motorredskap).
- Mulighet for å motta jord, planter og gjødsel, samt ta ut kompost m.m. via torget i S32 (i dag må dette gjøres ved E5, og Enerhauggata må krysses konstant).
- Håp om å få til makebytte med kommunen for å sikre at nybygd mur i avkjørsel ved S34 blir stående på EBRLs eiendom.
- Hele parsellhagen for borettslaget kunne samles bak St. Hallvard kirke. Dette åpner igjen for;
- Store muligheter og inntektsmuligheter ved bruk av arealene i 1. et. i S32. Dette som et ledd i å sikre inntekter/egenkapital for de store prosjektene som står i kø og dermed redusere behovet for at alt må tas via økning av felleskostnader.

I dialogen med kommunen har EBY funnet gamle dokumenter i sine arkiver som tilsier at «parsellen» er kommunens eiendom. Dette er nye opplysninger og noe styret tar til etterretning. Styret ønsker likevel å ha dialog med kommunen om de kan være interessert i et makebytte på deler av arealet.

Styrets oppgave er å forvalte borettslagets eiendom og verdier, ikke Oslo kommunes. Den dialogen (som flere har ønsket å karakterisere som en konflikt) hadde som formål å finne en løsning som var god også for kommunen. Dialogen mellom styret og kommunens representanter har vært konstruktiv og god, også gjennom to befaringer.

Når det gjelder adgangen for persontransport ved å gå gjennom EBRLs avkjørsel/bakgård/eiendom så var det aldri styrets intensjon å forhindre dette. Dette har vi beklaget. I ettertid ser vi at brevet til kommunen kunne vært bedre kvalitetssikret.

Bakgården/torget var i utgangspunktet bilfritt frem til rehabiliteringen av garasjeanleggene. Da måtte vi ta i bruk alle muligheter for utendørs parkering. Det var tidligere før rehabiliteringen bom.

I forbindelse med rehabiliteringen av takhagen/membranen ble kapasiteten på dekkene beregnet (etter krav fra entreprenør. Det er to etasjer med kjeller under bakgården). Det ble da sterkt frarådet å kjøre på dekkene med store anleggsmaskiner, lastebiler o.l. Den nye bommen som er satt opp er for å redusere faren for svikt i dekker og nye problemer med lekkasjer gjennom membranen. I tillegg for å redusere trafikk, feilparkeringer o.l. da det nettopp er mange gående som krysser torget/bakgården.

Ved en inkurie ble bomarmen for lang (standard lengde). Den vil derfor reduseres slik at man kan forsere bommen på to steder for ytterligere å lette passeringer med sykler, barnevogner o.l.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget fra forslagsstillerne.

Bakgrunnen for at styret ikke støtter innstillingen er følgende;

Det er en god dialog mellom borettslaget og Oslo kommune, og kommunen har signalisert at de ønsker å fortsette dialogen.

Eiendomsforholdene knyttet til parsellen mellom barnehagen og Villa Enerhaugen er imidlertid pr i dag uavklarte, og kommunens anførsler passer dårlig med makeskiftet på 90 tallet. Styret jobber for å få klarhet i faktum. Dersom det viser seg at hjemmelsforholdene ikke stemmer med faktisk eiendomsrett vil styret/borettslaget selvsagt forholde seg til det som er riktig.

Styret ønsker videre dialog med kommunen for å se om partene kan finne gode og fleksible løsninger som i varetar de ulike behovene til partene/brukerne av arealene.

Styret vil komme tilbake og be om eventuelle fullmakter fra generalforsamlingen dersom det blir aktuelt å overføre eiendom fra borettslaget ell.

Barnehagen bruker uansett området som før inntil saken er avklart med kommunen.

Saksopplysning: Forslag til vedtak 1 (forslagsstillers vedtak) krever 2/3 flertallskrav. Forslag til vedtak 2 (styrets forslag til vedtak) krever 50% flertall.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak: Enerhaugen borettslag trekker alle krav på eiendomsstripen mellom Langleiken barnehage og Villa Enerhaugen, og styret går umiddelbart i dialog med kommunen for å få overført arealet tilbake til barnehagen. Enerhaugen borettslag setter pris på naboskapet med Langleiken barnehage, og styret skal umiddelbart kontakte barnehagen og rette opp i misforståelsen skapt av borettslagets advokat, blant annet om ferdsel over borettslagets eiendom.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret om å jobbe videre med å avklare de faktiske eiendomsforhold og rettigheter hva gjelder areal omfattet av tidligere makeskifter og arealet mellom barnehagen og Villa Enerhaugen, så langt det er hensiktsmessig. Styret bes utrede/fremforhandle mulige løsninger og legge disse frem for en senere generalforsamling.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling og kandidater til valg vil bli gjort tilgjengelig så fort denne er klar. Den vil også bli presentert på Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 4 valgkoimté Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteens innstilling og kandidater til valg vil bli gjort tilgjengelig så fort denne er klar. Den vil også bli presentert på Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ron A Emil Bakke	Smedgata 34
Nestleder	Geir Erik Moen	Enerhauggata 3
Styremedlem	Miriam Holiløkk Blåmoli	Enerhauggata 1
Styremedlem	Thomas Dragsnes	Smedgata 34
Styremedlem	Marte Austvik Letnes	Enerhauggata 7
Varamedlem	Jonas Brenna	Enerhauggata 3
Varamedlem	Krzysztof Sikorski	Enerhauggata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ron A Emil Bakke	Smedgata 34
Varadelegert	
Geir Erik Moen	Enerhauggata 3

Valgkomiteen

Araceli Rivera S Emblemsvåg	Enerhauggata 3
Cecilie Gulliksen	Enerhauggata 1
Frode Lagset	Enerhauggata 7
Carl Fredrik Tjeransen	Enerhauggata 3

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Enerhaugen Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

230 305 311

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

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

Enerhaugen Borettslag har 3 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon grunnet tomme leieforhold.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avsatt tap til leverandør.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

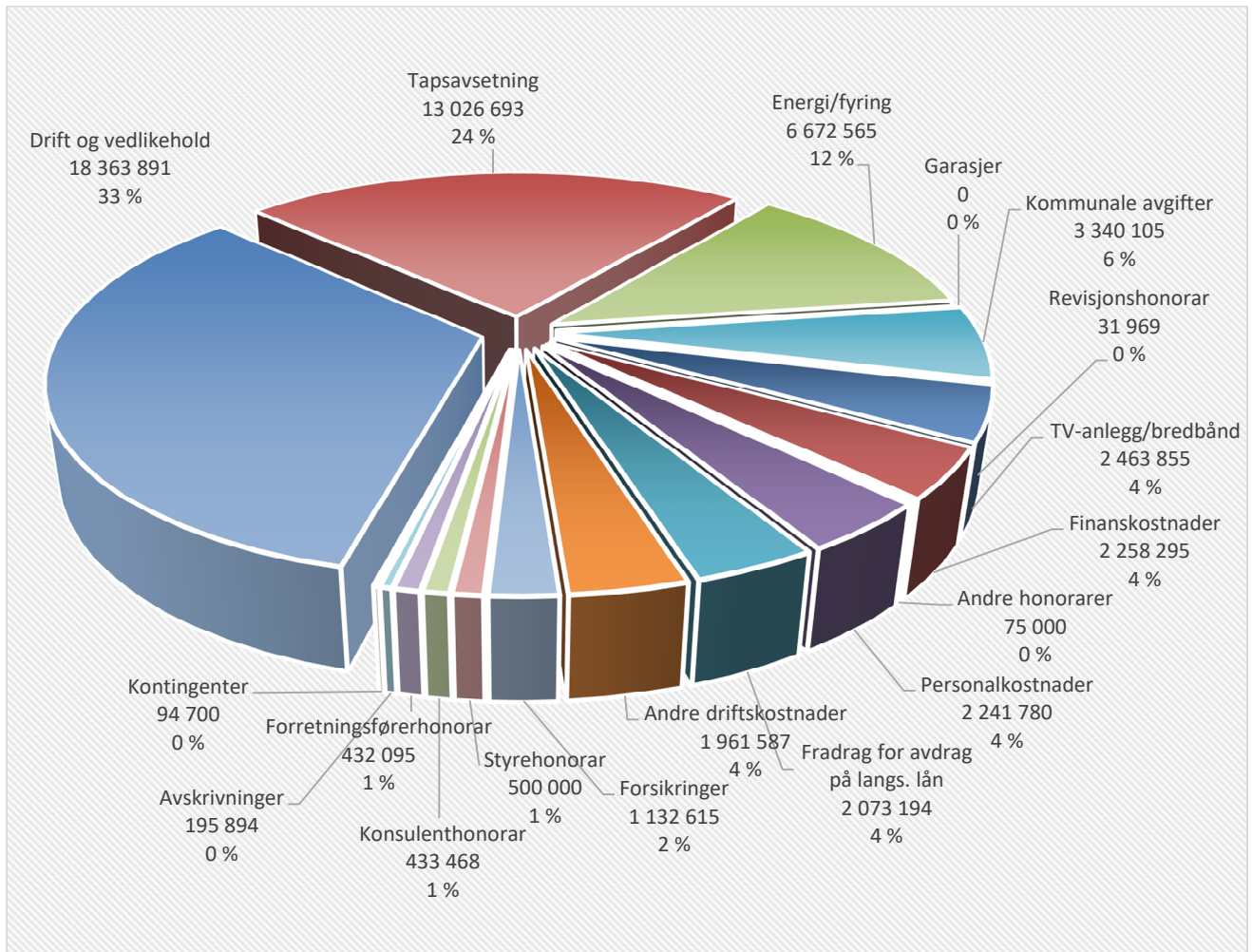
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Styret vil vurdere behovet for låneopptak avhengig av utfallet av saken med Eide Entreprenør. Budsjett er samtidig basert på en økning av felleskostnader på 10%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024". Se for øvrig note 25 og 26.

Diagrammet under viser en oppstilling av alle kostnader i Enerhaugen BRL i 2023 sammen med fordelingen kostnadene imellom. Merk at tapsavsetningen er trukket ut som et eget felt for å illustrere hva som er kostnadsført i løpet av året. Per. Generalforsamling er ikke saken avgjort, og det har enda ikke vært en reell kostnad for borettslaget, men det inkluderes i regnskapet.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 21 000 000 til større vedlikehold som omfatter ferdigstilling av garasjeprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enerhaugen Borettslag.

Lån

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

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. I tillegg er det medregnet økte inntekter fra garasjene som følge av ferdigstilling av rehabiliteringen av E1 og E7.

Ferdigstillingen av garasjerehabiliteringen har blitt vesentlig dyrere enn først forventet og styret ser det hensiktsmessig å vurdere ytterligere låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Enerhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 uavhengighetsstandarter) 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

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 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, 14. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 fratrasket 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 316 870	12 688 827	12 316 870	-418 734
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-23 974 261	-30 300 492	-15 868 000	-16 603 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	195 894	170 352	150 000	200 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-500 750	-205 625	0	0
Kapitalutvidelse ny andel		0	4 596 430	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	13 635 000	36 365 000	13 600 000	25 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-2 073 194	-11 005 388	-2 576 000	-3 189 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	11 400	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-15 385	-2 535	0	0
Utlån langsiktig fordring		-2 907	-1 199	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-12 735 603	-371 957	-4 694 000	5 408 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28	-418 734	12 316 870	7 352 870	4 989 266

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		18 728 300	18 941 510
Kortsiktig gjeld		-19 147 034	-6 624 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	28	-418 734	12 316 870

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 529 030	26 174 801	27 857 000	30 284 000
Innbetalinger		0	1 000	0	0
Vaskeri	10	187 475	197 661	200 000	200 000
Garasjer	11	327 700	979 650	1 080 000	1 500 000
Ladeinntekter EL-bil		14 594	0	0	0
Andre inntekter	3	820 781	797 540	381 000	420 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		28 879 579	28 150 652	29 518 000	32 404 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 241 780	-2 038 238	-2 200 000	-2 500 000
Styrehonorar	5	-500 000	-450 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	17	-195 894	-170 352	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-31 969	-25 500	-20 000	-30 000
Andre honorarer		-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-432 095	-414 680	-435 000	-458 000
Konsulenthonorar	7	-433 468	-128 567	-60 000	-200 000
Kontingenter		-94 700	-94 200	-94 000	-94 000
Drift og vedlikehold	8	-31 390 584	-39 187 580	-24 500 000	-25 030 000
Forsikringer		-1 132 615	-1 074 713	-1 175 000	-1 245 000
Kommunale avgifter	9	-3 340 105	-2 773 695	-3 313 000	-3 833 000
Garasjer		0	-61 189	0	0
Energi/fyring	12	-6 672 565	-6 864 431	-6 740 000	-6 740 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 463 855	-2 241 595	-2 265 000	-2 610 000
Andre driftskostnader	13	-1 961 587	-2 245 627	-2 362 000	-2 002 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-50 966 217	-57 845 366	-43 889 000	-45 517 000
DRIFTSRESULTAT		-22 086 638	-29 694 714	-14 371 000	-13 113 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	370 671	111 943	0	0
Finanskostnader	15	-2 258 295	-717 721	-1 497 000	-3 490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 887 624	-605 778	-1 497 000	-3 490 000
ÅRSRESULTAT		-23 974 261	-30 300 492	-15 868 000	-16 603 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-24 871 774		
Udekket tap		-23 974 261	-5 428 718		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	27 438 000	27 438 000
Tomt		1 623 875	1 623 875
Andre varige driftsmidler	17	1 277 696	972 840
Miljøbankkonto, øremerket		726 362	508 561
Langsiktige fordringer	18	81 485	78 578
SUM ANLEGGSMIDLER		31 147 418	30 621 854
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 535	106
Forskuddsbetalte kostnader		130 080	1 250 145
Andre kortsiktige fordringer	19	-52 677	323 806
Driftskonto OBOS-banken		7 263 633	6 529 921
Skattetrekkskonto OBOS-banken		98 317	76 698
Sparekonto OBOS-banken		10 824 523	10 310 129
Sparekonto OBOS-banken II		462 890	450 705
SUM OMLØPSMIDLER		18 728 300	18 941 510
SUM EIENDELER		49 875 718	49 563 363
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 471 * 100		47 100	47 100
Udekket tap	20	-29 402 980	-5 428 718
SUM EGENKAPITAL		-29 355 880	-5 381 618
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	54 320 522	42 758 716
Borettsinnskudd	22	4 975 400	4 975 400
Annen langsiktig gjeld	23	80 200	80 200
Avsetning bomiljøtiltak		708 442	506 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		60 084 564	48 320 342

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 637 144	4 251 662
Skyldige offentlige avgifter	24	180 982	151 087
Påløpte renter		108 311	73 097
Påløpte avdrag		475 739	445 075
Annen kortsiktig gjeld	25, 26	14 744 858	1 703 720
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 147 034	6 624 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 875 718	49 563 363

Pantstillelse	27	82 427 800	82 427 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Enerhaugen Borettslag

Ron A Emil Bakke /s/

Geir Erik Moen /s/

Marte Austvik Letnes /s/

Thomas Dragsnes /s/

Miriam Holiløkk Blåmoli /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INTEKTER

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	24 650 352
TV / Kabelanlegg	1 410 336
Internett	1 016 004
Forretningslokale	519 360
Garasje	460 950
Parkering	82 600
Leie	65 556
Oppstillingsplass	63 300
Bodleie	59 900
Eiendomsskatt	50 848
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	28 379 206

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-460 950
Forretningslokale	-169 788
Parkering	-82 600
Felleskostnader	-64 152
Oppstillingsplass	-60 300
Bodleie	-7 250
TV / Kabelanlegg	-2 988
Internett	-2 148
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	27 529 030

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	153 100
Automatpenger	8 650
Andre leieinntekter	119 786
Varmeovner	39 888
Tilskudd Oslo Kommune	354 799
Protector forsikring	31 350
Innkrevningsetaten	1 000
Filming borettslag	7 500
Leie ICE	53 358
Nøkler	15 900
Utleie	35 450
SUM ANDRE INNTEKTER	820 781

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 516 088
Overtid	-65 304
Påløpte feriepenge	-202 115
Fri bolig	-53 496
Naturalytelser speilkonto	53 496
Arbeidsgiveravgift	-347 978

Pensjonskostnader innskudd	-39 577
AFP-pensjon	-32 625
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 318
Refusjon sykepenger	12 940
Kantinekostnader	972
Arbeidsklær	-33 352
Andre personalkostnader	-17 335
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 241 780

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 615, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 969.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-316 649
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 225
Aa Arkitekter Antoine Fadel	-93 594
SUM KONSULENTHONORAR	-433 468

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprojekt E1-E7)	-321 750
Prosjekt & Byggherre Consult AS (garasjeprojekt S32-S34)	-64 188
Eide Entreprenør, Nordic guarantee, Christiania Oppmerking AS (E1-E7)	-8 584 286
Norconsult (E1-E7)	-4 261 528
Energima AS, Asfalt Remix AS (S32-S34)	-700 000
Aker Lås og Nøkkel (S32-S34)	-55 171
Infrastruktur elbil	-275 001

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -14 261 923

Drift/vedlikehold bygninger	-1 501 532
Drift/vedlikehold VVS	-873 310
Drift/vedlikehold elektro	-213 098
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-460 303
Drift/vedlikehold heisanlegg	-284 051
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-386 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 804
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-96 495
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 240

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-166 150
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-16 586
Kostnader leiligheter, lokaler	-60 219
Avsatt tap rehabiliteringsprosjekt	-13 026 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 390 584

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 930
Vann- og avløpsavgift	-2 208 147
Renovasjonsavgift	-1 081 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 340 105

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

Inntekter	187 475
SUM INNETEKTER VASKERI	187 475

SUM VASKERI	187 475
--------------------	----------------

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

Leieinntekter	327 700
SUM INNETEKTER GARASJER	327 700

SUM GARASJER	327 700
---------------------	----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-830 974
Fjernvarme	-5 841 591
SUM ENERGI / FYRING	-6 672 565

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-125 143
Verktøy og redskaper	-25 545
Driftsmateriell	-106 107
Lyspærer og sikringer	-5 760
Vakthold	-413 704
Renhold ved firmaer	-1 009 523
Andre fremmede tjenester	-60 452
Kontor- og datarekvisita	-6 488
Trykksaker	-23 731
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 615
Andre kontorkostnader	-42 518
Telefon, annet	-31 497
Porto	-1 380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 600
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-87 572
Bank- og kortgebyr	-3 174
Velferdskostnader	-12 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 961 587

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54 538
Renter av sparekonto i OBOS-banken	310 199
Andre renteinntekter	5 934
SUM FINANSINNTEKTER	370 671

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 192 398
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-65 897
SUM FINANSKOSTNADER	-2 258 295

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris 1966	27 438 000
SUM BYGNINGER	27 438 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.230/bnr.305 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 3020.

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 2			
Tilgang 2012	46 936		
Avskrevet tidligere	-46 935		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2015	62 250		
Avskrevet tidligere	-62 249		1
Sandspreder 1			
Tilgang 2003	20 956		
Avskrevet tidligere	-20 955		1
Sandsilo			
Tilgang 2016	31 219		
Avskrevet tidligere	-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
Ladebokser elbil			
Tilgang 2023	424 062		
Avskrevet i år	-10 601		
		413 461	
Sykkelstativ			
Kostpris	41 875		
Tilgang 2022	205 625		
Tilgang 2023	76 688		
Avskrevet tidligere	-64 493		
Avskrevet i år	-86 565		
		173 130	
Klatrepark			
Tilgang 2021	987 283		
Avskrevet tidligere	-197 456		
Avskrevet i år	-98 728		
		691 099	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 277 696	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-195 894	

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	81 485
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	81 485

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon objekt30029	1 600
Baseleie 2024	-54 277
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-52 677

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. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-36 365 000
Økning i år	-13 635 000
Nedbetalt tidligere	-6 165 000
Nedbetalt i år	-12 904 794
	-49 269 794

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,09 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2002	-22 340 000
Nedbetalt tidligere	15 946 284
Nedbetalt i år	1 342 988
	-5 050 728

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-54 320 522
------------------------------------	--------------------

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-98 317
Skyldig arbeidsgiveravgift	-82 665
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-180 982

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-202 115
Avsatt tap rehabiliteringsprosjekt (E1-E7). Tvist med lev. som har gått konk.	-14 526 693
Påløpte kostnader	-16 050
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 744 858

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

Selskapet har 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 er på cirka 14,5 MNOK basert på utestående fakturaer, mens motkravet fra Enerhaugen borettslag er på cirka 7,1 MNOK. I forhold til forsiktighetsprinsippet er kravet fra entreprenøren avsatt som kortsiktig gjeld. Verst tenkelige scenario økonomisk er at bostyret «vinner frem» med opprinnelig krav i sluttoppgjøret mot EBRL. Det er iht. byggelederfirma og EBRL advokat likevel lite sannsynlig.

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 975 400
Pantelån	54 320 522
Påløpte avdrag	475 739
TOTALT	59 771 661

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 28

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2023/2024

Det siste året har styret avholdt 13 ordinære styremøter. I tillegg kommer møter med eksterne aktører, befaringer og møter med vaktmester/driftsleder.

Arbeidene med rehabilitering av garasjeanleggene har vært det mest tidkrevende prosjektet med størst møtebelastning (byggemøter, prosjekteringsmøter, statusmøter med byggeleder, forhandlingsmøter og befaringer).

Planleggingen startet allerede i 2019 og oppstart av selve arbeidene startet høsten 2021.

Rehabiliteringen av bunnledningene i borettslagets bygningsmasse måtte gjøres først, fordi disse går i grunnen bl.a. under garasjedekkene. Dette arbeidet ble forsinket pga. koronasituasjonen, som gjorde at oppstart av garasjeprojektet måtte forskyves ift. opprinnelig plan.

Styret har også jobbet med å ferdigstille/reetablere hagen og utomhusarbeidene i S32/34 med beplantning og nye sykkelstativ, fullføre prosjektet med dørautomatikk på alle dører i fellesarealer i borettslaget, kartlegging og opprydding av bodsituasjonen, avklare eiendomsforholdene vedrørende parsellen mellom Villa Enerhaugen og barnehagen ved Smedgata 32, samt startet en energikartlegging av borettslagets bygningsmasse for å se på kost/nytte av de ulike rehabiliteringstiltakene. Det har også vært gjort nye forsøk på å leie ut arealer i E1 (tidligere butikk) og S32. Lokalene i E1 har styret vedtatt å benytte som «brakkerigg» for videre garasjerehabilitering. Dette da det vil spare oss for store summer, samt at vi unngår ny beslaglegging av hagearealer mellom E5 og E7 med de utfordringer og kostnader det medfører.

Borettslagets Facebook-gruppe ble også lagt ned i 2023. Dette som et tiltak for å tydeliggjøre hva som er borettslagets offisielle informasjonskanaler som nå er Vibbo og Styretavla/infotavla, foruten SMS spesielt ved hastesaker.

Endelig stenging av varmetigen på bad (tørkeskapene) ble foretatt høsten 2023. Dette som et resultat av at borettslaget de senere årene hatt flere større vannskadesaker på badene som har vært krevende med hensyn til kostnader og omfang, samt intern tidsbruk. Permanent nedstenging av varmetigen ble vedtatt av generalforsamlingen i 2021.

Styret tok etter tiltredelsen tak i problemet med manglende struktur, samhandling og sporbarhet i borettslagets dataarkiv. Det er utarbeidet en enhetlig fillagring og samhandlingsstruktur for data. Dette slik at f.eks. vaktmestre og styret jobber på samme struktur. 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.

Rehabilitering av garasjeanleggene

Garasjeprojektet ble opprinnelig vedtatt på en ekstraordinær, digital generalforsamling høsten 2020 med overveldende flertall. Rehabiliteringen av garasjeanleggene hadde en kostnadsramme på inntil 50 millioner kroner (tidligere anslått til 45 millioner kroner i 2020). Økningen skyldes uforutsette prisøkninger som følge av pandemien som medførte blant annet økt etterspørsel og høyere råvarepriser på verdensmarkedet.

Prosjektets sluttdato var opprinnelig satt til mars 2023, men ble forlenget frem til desember 2023. Forsinkelsene har flere forklaringer, men 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/brannrør 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.

Garasjen 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 entreprisform 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 entreprisemodell.

For de videre arbeidene er det valgt en totalentreprise hvor Norconsults prosjektering tiltransporteres ny entreprenør. Ny anbudsrunde ble gjennomført på nyåret 2024. Anbudene er nå under vurdering og vi forventer å komme i gang ganske raskt, under forutsetning av godkjenning fra generalforsamlingen.

Sluttoppgjør

Det som gjenstår fra byggetrinn 1 (garasjeanleggene i E1 og E7) er sluttoppgjøret.

Generalentreprenøren leverte sitt sluttoppgjør og byggelederfirmaet til borettslaget (PBC) leverte sitt tilsvar den 07.02.2024.

Generalentreprenøren gikk konkurs i denne prosessen og bostyret har overtatt dialogen.

Sluttoppgjøret fra entreprenør (nå bostyret) viser et krav mot borettslaget på ca. 14,3 MNOK. Etter en grundig gjennomgang av byggelederfirma mener de at det er entreprenøren som skylder EBRL ca. 7 MNOK. Normal prosedyre i slike saker er forhandlinger og en mulighet for at bostyret kan ta ut stevning mot borettslaget.

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

Nettsiden til borettslaget, (www.ebri.no), er faset ut og blir ikke lengre oppdatert da styret har valgt Vibbo som primær informasjonskanal f.o.m januar 2023. Andelseierne bes følge med på 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 og informasjon om reglene knyttet til utleie av leiligheten (bruksoverlating) og hvordan du søker om dette.

På Vibbo finnes også et eget diskusjonsforum og en oppslagstavle som er lukket for beboerne – her kan du både diskutere små og store saker som angår borettslaget eller varsle naboer om et planlagt bursdagsselskap o.l.

SMS-varslings

Vi tilbyr SMS-varslings til beboere av viktige hendelser i borettslaget. 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 Vibbo.

Internett - 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. Dette faktureres sammen med felleskostnadene.

Kabel-TV - Telenor

Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signaler til alle beboerne på coax-nett. TV-avtalen inneholder en fast kanalpakke med de vanligste norske TV-kanalene. I tillegg har beboerne mulighet til selv å velge egne kanaler, samt et utvalg strømmetjenester, ved å logge seg inn på www.telenor.no/minesider/. Dette 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 åpne 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 driftsleder på vaktmesterkontoret.

Vasketid reserveres hjemmefra via din smarttelefon eller datamaskin på www.smartlaundry.no, eventuelt direkte på automaten i vaskeriet. I bookingløsningen ser du når vaskemaskiner og tørketromler er ledige.

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 til borettslaget dekker bygningene 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 driftsleder som tar det videre med Protector Forsikring med kopi til styret.

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@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.

Kontorsted for vaktmester og styret

Vaktmester og styret har kontorlokaler i Smedgata 32, næringsinngangen.

Styret

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

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

Vaktmesterkontoret

Driftsleder og vaktmesterne ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Vaktmester kan kontaktes på telefon 923 02 123. E-postadresse: vaktmester@ebri.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.

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 mv.

Oppgavene er mange, og vaktmester skal derfor ikke kontaktes for å gjøre private oppdrag i den enkelte leiligheten med mindre det angår våre fellesløsninger. 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 rette instans å kontakte vaktmesterkontoret.

Tilbakerømningssystem på fellesdører

I tilknytning til felles dører 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 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.

Nøkler

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

Vektertjeneste

Borettslaget har 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 byttet renholdsavtale, og fra 1.1.2024 er det Østlandske Rengjøring AS som er vår avtalepart. Denne avtalen er langt gunstigere enn forrige avtale.

Garasjeplasser til utleie

Borettslaget har garasjeplasser (bil og MC) og noen få biloppstillingsplasser utendørs som leies ut til beboerne. Se Vibbo for priser og informasjon. Ta kontakt per e-post garasje@ebri.no for å leie plass. Det er leietakers ansvar å si opp plassen ved flytting fra borettslaget. Garasjeansvarlig kan også nås på telefon 92 97 11 11 (send gjerne SMS).

Boder

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

Sykkelparkering

Parkeringsplass til sykler finnes i utvalgte rom 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 vurderes utvidet ved økt etterspørsel.

Treningssenter

Tøyen Fitness holder til i egne lokaler i kjelleren på Smedgata 32. Beboerne på Enerhaugen får ekstra gunstige priser på medlemskap og treningsveiledning.

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

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 løpet av 2023 installert i 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 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 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 vaktmester@ebri.no

Oversikt over større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider i EBRL (1988-2024)

2024	Garasjerehabilitering S32/S34 (BT2)	Rehabiliteringen starter opp Q2/2024. Dette etter planlegging og anbudskonkurranse høsten 2023.
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 oppgradert med ny plen, hekk og blomsterkasser. Parseller er reetablert.
2023	Sykkelstativ	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	Rørfornyning av bunnledningene til spillvann og overvann
	Skifte av hovedstoppekraner	Hovedstoppekranene fra det kommunale ledningsnettet inn til hver blokk ble byttet.
	Petrine Ryghs Vei	Etablering av buldrevegg, platå, rekkverk og belysning på uteområdet nedenfor høyblokkene
2020	Rensing av ventilasjonskanaler	Ventilasjonskanaler til alle leilighetene ble rensed
	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 internettssentral
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	
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 Sørlogata
1993	Gavlveggene rehabilitert	
1988 - 1989	Kjøkken og soveromsvindu skiftet	

Valgkomiteens innstilling på tillitsvalgte i borettslaget

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

Etter vedtektene skal generalforsamlingen velge leder for et år, to styremedlemmer for to år, og to varamedlemmer for et år. I tillegg skal det velges delegert til OBOS generalforsamling og ny valgkomite for et år.

Valgkomitéen undersøkte først om de avgående tillitsvalgte ønsket å fortsette. Flere ønsket det. Ett av styremedlem som ble valgt for to år i fjor har flyttet fra borettslaget og ønsket å trekke seg. Valgkomitéen fremmer derfor også forslag på ett styremedlem for ett år. Formelt er dette et suppleringsvalg, med valgkomitéen har sett alle plassene i styret under ett i sin vurdering. Dette gjelder også varaplassene.

En uheldig kombinasjon av sykdom og travle jobbsituasjoner gjorde at valgkomitéen kom litt sent i gang i år. Responsen på plakater og meldinger på Vibbo har gitt færre forslag enn tidligere år. Komiteen har derfor arbeidet mer aktivt enn tidligere år.

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 øker 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 har et bredt spenn på erfaring og kompetanse slik at de sammen vil utgjøre et godt team for borettslaget.

Valgkomitéen har hatt fysiske samtaler med alle nye kandidater som er innstilt til styret. Videre har vi hatt snakket med en rekke andre personer som har vært foreslått både fysisk og på telefon. Ofte har disse vært gode kilder til nye navn som vi kan ta kontakt med. Dette har gjort at valgkomiteen denne gangen har vært i den situasjonen at vi har kunnet velge mellom flere dyktige kandidater. Vi vil derfor takke for alle gode samtaler og møter vi har hatt med beboere i arbeidet vårt. Vi vil også spesielt takk de som har sagt ja til å gjøre en jobb for oss alle i styret.

Vi antar at mange beboere vil merke seg at Geir Erik Moen ikke er innstilt som kandidat. Han har vært både foreslått og forespurt, men har takket nei. I oversikten nedenfor står det at han har sittet i styret siden 2011, dette er bare den siste perioden han har bidratt i styret. Han ble første gang valgt inn i 1984. Han har altså bidratt over en periode på førti år. Valgkomitéen antar at dette er rekord i vårt borettslag. Komiteen vil benytte denne anledningen til å takke ham for en enestående innsats. Vi ser fram til fortsatt godt naboskap i årene som kommer.

Styret har siste år bestått av

Leder	Ron A Emil Bakke	(leder fra 2023, i styret fra 2018)
Styremedlem	Marte Austvik Letnes	(2022-2024)
Styremedlem	Miriam Blåmoli	(2023-2025)
Styremedlem	Thomas Dragsnes	(2023-2025) – trukket seg grunnet flytting
Styremedlem	Geir Erik Moen	(2023-2024, siden 2011)
Varamedlem	Krzysztof Sikorski	(fra 2023)
Varamedlem	Jonas Brenna	(fra 2023)

Valgkomitéen innstiller for årsmøtet at følgende personer blir valgt:

Til styret:

Leder	Ron A Emil Bakke (1 år)	
Styremedlem	Krzysztof Sikorski	(2 år)
Styremedlem	Jeanette Rød	(2 år – ny)
Styremedlem	Jonas Brenna	(1 år – suppleringsvalg)
Styremedlem	Miriam Blåmoli	(2023-2025 er ikke på valg)
Varamedlem	Elias Tschernutter	(1 år – ny)
Varamedlem	Sigrid Jacobsen	(1 år – ny)

Til OBOS' generalforsamling

Delegat:	Ron A Emil Bakke
Vara:	Krzysztof Sikorski

Til valgkomitéen: (alle gjenvalg)

Araceli Emblemsvåg	(E3, fra 2021)
Cecilie Gulliksen	(E1, fra 2023)
Frode Laget	(E7, fra 2016)
Carl Fredrik Tjeransen	(E3, fra 2023)

Presentasjon av kandidatene

Leder for ett år

Ron A. Emil Bakke (leder fra 2023 styret siden 2018) S34



Bodd i borettslaget siden 2011 og er 56 år. Utdannet sivilarkitekt fra NTH, bygningsingeniør, takstingeniør og håndverker innen tømring/forskaling/mur/betong. Diverse lederutdanning fra bl.a. NHH/AFF.

Bred erfaring fra privat og offentlig sektor. Erfaring fra, byggtilsyn, uavhengig kontroll, byggeplassoppfølging og taksering/tilstandsanalyse. Jobber i dag som leder i et statlig direktorat med ansvar for bygningsforvaltningen, drift, vedlikehold, prosjektering, økonomi/budsjett, og personal. Bred organisasjonserfaring gjennom styreverv i foretak, borettslag og boligsameie.

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

Fremover skal vi fullføre garasjerehabiliteringen, og forbedre våre utearealer. Det er viktig at vi også utreder og kommer i gang med flere av de store rehabiliteringsprosjektene som ligger foran oss (våtrom/bad, tak, vinduer, fasader og balkonger). God forståelse for de krevende oppgavene vi står overfor er avgjørende for at vi skal lykkes de kommende årene.

Styremedlem for to år



Krzysztof (Kris) Sikorski (vara siden 2023) E7

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

Styremedlem for to år



Jeanette Rød (ny) E3

Jeg har bodd i borettslaget siden 2022 og er utdannet innenfor helse, økonomi og samfunnsfag. Akkurat nå så er jeg i mamma permisjon, men jobber til vanlig i hjemmesykepleien i Bærum kommune. Jeg har tidligere jobbet en del frivillig i en del forskjellige verv opp igjennom årene. I styret ønsker jeg å være med på å ta gode valg i forhold til den nødvendige rehabiliteringen og bidra til at borettslaget skal være et koselig sted for alle.

Styremedlem for ett år



Jonas Brenna (vara siden 2023) E3

Jeg har bodd i borettslaget i 12 år, 42 år gammel, utdannet journalist og ansatt i Aftenposten som produsent og innkjøpssjef for film siden 2013. Det har vært både krevende, givende og lærerikt å være vara i styret det siste året. Men det gjenstår mye arbeid for å styrke/ sikre borettslagets økonomi og gjøre den daglige driften bedre for både ansatte, beboere og bygningsmassen. I tillegg kommer de store rehabiliteringsprosjektene vi står overfor. Her ønsker jeg fortsatt å bidra. Ikke minst med tanke på styrets kommunikasjon med beboere og

eksterne partnere.

Varamedlem for ett år



Anders Elias Tschernutter (ny) S34

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 arbeids-erfaring fra private og eget arkitektkontor. Med interesse for prosjekt- og prosessledelse ønsker han å øke borettslagets kvaliteter innad og ut til nabolaget. Ved siden av nødvendige rehabiliteringsoppgaver vil han gjerne støtte felleskapelige og sosiale tema som utearealer, lekeplasser, hager, møteplasser, fellesarealer/-rom og lokaler til nytte for mangfoldet av beboerne og besøkende.

Varamedlem for ett år



Sigrid Klæboe Jacobsen (ny) E7

Har bodd i borettslaget siden 2008 er 46 år. Utdannet sivilingeniør i elkraftteknikk fra NTNU. Har jobbet som avdelingsleder i bygg/IT-konsulentfirma, undervist i prosjektledelse, og grunnlagt og ledet en ideell organisasjon som jobber for åpenhet i finansmarkedet. Jobber nå med samfunnskontakt og forskningsformidling på NMBU. Har styreerfaring fra næringsliv, sivilsamfunn og Tøyen skole. Medgrunnlegger av Tøyeninitiativet. Ønsker blant annet å bidra til at borettslaget styrker sin rolle som positiv aktør for det bredere fellesskapet og lokalsamfunnet på Tøyen.

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.



Frode Lagset (gjenvalg, siden 2016) – E7 (tidl S34, E1),

Bodd 25 år i borettslaget, 53 år, feltprest, har arbeidet med utdanning av offiserer til Luftforsvaret, tjenestegjort ved en rekke militære avdelinger i Norge og Europa. Prest i Oslo domkirke 2002-2005. Fagforeningsleder 2003-09. Bred organisasjons-erfaring.



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 ansatt-representant i styret. Jobber i dag i eget AS.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 54 Selskapsnavn: Enerhaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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