



INNKALLING 2025

Ensjøhøyden Borettslag

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Valle Vison (Innspurten 11c)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Valle Vison (Innspurten 11c)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Mulighetsanalyse for innkjøp og etablering av digitalt låsesystem

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 255.000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret innstiller at godtgjørelsen på kr 255 000 godkjennes.

Styrets honorar har ikke blitt endret siden 2022, og forslaget til honorar er KPI-justert i henhold til beløpet satt 2022 fra 230 000 kr til 255 000 kr.

5. Andre saker

5.1 Mulighetsanalyse for innkjøp og etablering av digitalt låsesystem

Bakgrunn og årsak til saken

Beskrivelse av hvorfor saken tas opp.

- Forslaget har bakgrunn i de siste tiders hendelser med låser/innbrudd/låsbokser mm.

Problemer eller utfordringer knyttet til saken.

- Utfordringen med saken er at det knytter seg relativt store investeringskostnader. Det må byttes låsesystem for hele borettslaget, og det bør ses på alternativer til tradisjonelle låsesystemer.

Eventuelle tidligere tiltak eller hendelser relatert til saken.

- Fra styret er det opplyst at dette er noe som har blitt undersøkt tidligere, men det har blitt avvist grunnet kostnaden på investeringen.

Formål og ønsket resultat

Hva ønskes oppnådd med saken?

- Et tryggere og mer effektivt låsesystem. Digitale løsninger gjør det mulig for styret/vaktmester å selv gjennomføre programmeringer av brikker. Dette sparer mye tid og penger med tanke på å få slipt opp et ukjent antall nye nøkler ved tilsvarende hendelser igjen.

Hvilke forbedringer eller endringer forventes?

- Økt trygghet, og sikkerhet knyttet til både dører, garasjeporter og boder. Samlet sett en god investering for god sikkerhet, forutsigbarhet og opplevd trygghet.

Forslag til løsning eller tiltak

Konkrete forslag til hvordan saken kan løses.

- Forslaget går ut på at styret skal innhente tilbud fra ulike tilbydere av nye låsesystemer. Løsninger vil sendes ut til beboerne og det vil dernest (trolig) måtte avholdes en ekstraordinær generalforsamling (hvis investeringskostnadene er så høye). Det er viktig at tilbudene som kommer inne blir vurdert seriøst og at beboerne får innsikt i det den enkelte tilbyder tilbyr.

Eventuelle kostnader, praktiske løsninger eller alternative tiltak.

- Se over

Konsekvenser av forslaget

Mulige fordeler og ulemper ved forslaget.

- Fordelene med å skifte ut låsesystemet er at det er mer fremtidsrettet, tryggere, og raskere gjøre endringer sammenlignet med dagens løsning. Det er i tillegg også en velanvendt teknologi som fungerer utmerket alle steder.

Eventuelle økonomiske eller praktiske konsekvenser for borettslaget.

- Det er kostandene som er det store baugen. Styret må sammen med laget ta en avgjørelsen om en slik løsning er ønsket, og om beboerne er villig til å ta kostnaden, enten gjennom en engangssum eller nedbetaling via økt husleie.

Forslag til vedtak: Det skal arbeides med å øke sikkerheten i byggene våre. Dette innebærer å se på nye låsesystemer som er trygget, gir mer fleksibilitet, raskt å styre/endre selv. Styret skal innhente tilbud fra minst tre ulike tilbydere som tilbyr låsesystemer knyttet til brikker, heller enn nøkkel. Tilbud skal forelegges for andelseierne og det vil stemmes på enten på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret oppfatter at hovedformålet med saken er å styrke sikkerheten i borettslaget.

Digital nøkkelteknologi har vært vurdert ved flere anledninger, senest høsten 2024 i etterkant av et innbrudd i fellesareal. I samtlige vurderinger har styret konkludert med at de tilgjengelige løsningene i liten grad bidrar til økt sikkerhet. Spesielt sett opp mot kostnadene de medfører. Hovedvekten av fordelene ved digitale løsninger ligger i økt fleksibilitet og brukervennlighet – ikke nødvendigvis forbedret beskyttelse.

Gjennom dialog med fagpersoner har styret identifisert to

hovedkategorier av digitale låsesystemer:

- Supplerende løsninger, som f.eks. Unloc, hvor dagens nøkkelsystem videreføres, men suppleres med digital åpning via brikke eller mobiltelefon.
- Heldigitale løsninger, som f.eks. iLOQ, hvor det eksisterende systemet erstattes med et "heldigitalt" låsesystem.

Førstnevnte løsning vurderes til å ha minimal eller ingen risikoreduserende effekt. Heldigitale løsninger kan ha en noe større effekt, men denne vurderes som begrenset. Med en estimert investeringskostnad på rundt 1 million kroner anser styret det som lite hensiktsmessig å gå videre med en slik løsning.

Styret vil også understreke at de fleste innbrudd skjer som følge av menneskelige feil eller fysiske angrep på byggets skallsikring – for eksempel ved at uvedkommende følger etter beboere inn døren, eller ved direkte angrep på dør og låsesylinder. For å møte disse utfordringene har styret allerede iverksatt tiltak med dokumentert risikoreduserende effekt, blant annet montering av stålskinner og forsterkning av dører.

Oppsummert vurderer styret at det ikke er behov for ytterligere utredning eller investering i digitale låsesystemer på nåværende tidspunkt, da den sikkerhetsmessige gevinsten anses som marginal og ikke står i forhold til de betydelige kostnadene.

6. Valg

Fra valgkomiteen i Ensjøhøyden borettslag til Generalforsamlingen 9. april 2025

Styrets nåværende medlemmer og varamedlemmer:

- Styreleder: Heidrun Lode (valgt for ett år i 2024, stiller ikke til gjenvalg)
- Styremedlem: Mads Storruste (valgt for to år i 2024, ikke på valg)
- Styremedlem: Morten Larsen (valgt for to år i 2024, ikke på valg)
- Styremedlem: Sven-Arne Strømsvåg (valgt for to år i 2023, stiller ikke til gjenvalg)
- Varamedlem: Cai Syan Wu (valgt for ett år i 2024, stiller til gjenvalg som varamedlem)
- Varamedlem: Øyvind Bergo-Miranda (valgt for ett år i 2024, stiller ikke til gjenvalg)

Valgkomiteen har jobbet med rekruttering til styrets posisjoner via e-post (sendt fra styret før jul 2024, januar 2025 og i mars 2025), samt ved oppslag i alle trappeoppgaver og heiser. Dette arbeidet medførte at tre nye kandidater tok kontakt.

6.1 Valg av leder

Styreleder har i perioden 2024-2025 vært Heidrun Elisabeth Lode. Heidrun Elisabeth Lode er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Tone Skipa stiller som styreleder i to år for perioden 2025-2027.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller på Tone Skipa som styreleder i to år for perioden 2025-2027.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer har i perioden 2024-2025 vært Sven-Arne Strømsvåg, Mads Storruste og Morten Larsen. Sven-Arne Strømsvåg er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Kelechi Erik Eribe stiller som styremedlem i to år for perioden 2025-2027.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller på Kelechi Erik Eribe som nytt styremedlem for to år i perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer har i perioden 2024-2025 vært Øyvind Bergo-Miranda og Cai Syan Wu. Begge vervene er på valg. Cai Syan Wu stiller til gjenvalg.

Sigurd Grøneng stiller som vararepresentant for perioden 2025-2026.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Cai Syan Wu og Sigurd Grøneng som varamedlemmer for ett år i perioden 2025-2026.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen I Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2024-2025 bestått av Ann-Kristin Sigde, Kristine Stadskleiv og Arnt Myklebost. Alle tre er på valg. Kristine Stadskleiv og Arnt Myklebost stiller til gjenvalg. Det må velges ytterligere ett medlem til komiteen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller på Kristine Stadskleiv og Arnt Myklebost som medlemmer i valgkomiteen for ett år i perioden 2025-2026.

Generalforsamlingen velger inn det siste medlemmet.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 493 654	543 254
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	765 853	920 498
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	29 901
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 995 530	-2 081 000
Endringer i andre langsiktige poster	1 995 530	2 081 000
B. Årets endring disponible midler	795 754	950 399
C. Disponible midler	2 289 408	1 493 654
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 022 425	3 504 362
Kortsiktig gjeld	-1 733 017	-2 010 708
C. Disponible midler	2 289 408	1 493 654

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

Resultatregnskap 2024 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 228 491	6 633 609	7 064 460	7 334 680
Sum leieinntekt		7 228 491	6 633 609	7 064 460	7 334 680
Andre inntekter					
Tilskudd		0	17 000	0	0
Diverse inntekt	2	454 700	0	0	0
Sum annen inntekt		454 700	17 000	0	0
Sum inntekt		7 683 191	6 650 609	7 064 460	7 334 680
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 181	32 430	32 430	35 700
Styrehonorar	3	230 000	230 000	230 000	255 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	29 901	29 901	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		419 574	0	432 000	430 000
Kostnad eiendom/lokale	5	568 642	493 661	510 000	531 750
Kommunale avgifter/renovasjon		1 364 281	1 167 573	1 364 000	1 550 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	2 955	11 848	6 500	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	16 723	4 971	15 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	8	288 576	303 214	502 001	420 000
Revisjonshonorar		11 394	10 883	12 000	12 500
Forretningsførerhonorar		114 048	108 205	114 000	118 500
Andre honorar	9	133 297	96 575	115 000	144 000
Kontorkostnad		45 533	3 150	4 500	31 500
TV/bredbånd		321 192	321 192	321 000	335 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		702	7 197	1 000	6 000
Forsikring		305 369	277 634	304 000	347 000
Andre kostnader	10	24 602	31 051	43 000	45 100
Sum kostnad		3 914 970	3 129 484	4 006 431	4 283 050
Driftsresultat før IN		3 768 222	3 521 125	3 058 029	3 051 630
Driftsresultat etter IN		3 768 222	3 521 125	3 058 029	3 051 630
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 064	32 286	0	0
Rentekostnad		3 076 433	2 632 914	3 017 000	3 051 000
Netto finansposter		3 002 369	2 600 628	3 017 000	3 051 000
Årsresultat		765 853	920 498	41 029	630
Overført til/fra annen egenkapital		765 853	920 498	0	0
SUM OVERFØRINGER		765 853	920 498	0	0

Balanse 2024 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	267 910 373	267 910 373
Bygninger	4	394 638 327	394 638 327
Garasjer	4	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	4	385 798	415 699
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	50 000	50 000
Sum anleggsmidler		682 460 498	682 490 399
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		37 174	10 029
Kostnader til avregning		1 500 205	1 514 029
Andre kortsiktige fordringer		0	3 780
Forskuddsbetalte kostnader		323 815	262 982
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 161 230	1 713 542
Sum omløpsmidler		4 022 425	3 504 362
SUM EIENDELER		686 482 923	685 994 761

Balanse 2024 Ensjørøyden Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		665 000	665 000
Sum innskutt egenkapital		665 000	665 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 740 206	1 974 353
Sum opptjent egenkapital		2 740 206	1 974 353
Sum egenkapital	12	3 405 206	2 639 353
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	55 577 000	57 572 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	9 739 530	7 744 000
Sum langsiktig gjeld		681 344 700	681 344 700
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 525	4 244
Leverandørgjeld		340 985	395 605
Påløpne renter		16 673	24 796
A konto til avregning		1 117 910	1 321 816
Annen kortsiktig gjeld		252 924	264 248
Sum kortsiktig gjeld		1 733 017	2 010 708
Sum gjeld		683 077 717	683 355 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		686 482 923	685 994 761
Pantstillelser	14	681 344 700	681 344 700

Sted: _____

Dato: _____

Heidrun Elisabeth Lode
Styreleder

Morten Larsen
Styremedlem

Mads S. Storruste
Styremedlem

Sven-Arne Strømsvåg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner oppvarming, varmtvann og lading el-biler. Eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 641 316	3 552 408
3608 MC- leie	4 700	4 400
3609 Leie parkering	82 700	124 200
3618 Leietillegg strøm	102 750	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	317 604	317 604
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 079 421	2 633 756
3690 Gebyr el-bil	0	1 241
Sum	7 228 491	6 633 609

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	625	0
3990 Andre driftsinntekter	454 075	0
Sum	454 700	0

3990 - Inntekt på kr. 400 000,- gjelder inngått forliksavtale med Malerhaugen Prosjekt AS.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	4 500	0
5150 Påløpne feriepenger	540	0
5400 Arbeidsgiveravgift	33 064	32 430
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	76	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	230 000
Sum	268 181	262 430

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygning	Parkeringsplass	Energimålere	Brannanlegg	Tomt	Belegningsstein
Anskaffelseskost pr.01.01 :	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	328 918	146 955	267 910 373	61 925
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	151 999	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	394 638 327	19 476 000	176 918	146 955	267 910 373	61 925
Årets avskrivninger :	0	0	29 901	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2019	2019	2019	2022
Antatt levetid i år :			11			

Borettslaget er forsikret i Protector forsikring, polisenummer 2226980.

Borettslaget består av 133 enheter.

Borettslaget eier tomten. G.nr 130, b.nr 105 i Oslo kommune. Hjemmel til tomt ligger i eget selskap, Stålverksveien 1 bolig AS. Borettslaget er eier av alle aksjer i dette selskapet.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	231 938	195 000
6341 Brannalarm	154 236	149 449
6360 Annet renhold	16 250	0
6361 Fast renhold	141 048	131 208
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 395	500
6392 Containerleie/tømming	0	3 479
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 776	14 025
Sum	568 642	493 661

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside	2 955	11 848
Sum	2 955	11 848

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 471	618
6540 Inventar	623	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 035	998
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 900
6552 Driftsmateriell	594	1 455
Sum	16 723	4 971

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	36 329	0
6611 Vedlikehold heiser	110 851	154 089
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	7 615
6617 Vedlikehold brannvernustyr	41 921	66 800
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	61 742	65 919
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	269
6643 Glassarbeid/Vindu	12 379	0
6644 Fasade/balkonger	0	3 250
6648 Vedlikehold dører og porter	5 354	5 273
Sum	288 576	303 214

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	53 475	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	40 072	78 450
6720 Juridisk honorar	39 750	18 125
Sum	133 297	96 575

6714 - Kostnader til Usbl for IN-tilleggsavtale, fakturing av eiendomsskatt og lønn.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 123	10 253
7719 Møter, div. styret	1 911	1 915
7720 Generalforsamling/Årsmøte	9 030	9 550
7770 Betalingskostnader	1 197	1 354
7773 Omkostninger innkreving	4 969	4 863
7795 Husleietap	372	3 115
Sum	24 602	31 051

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget eier 100 % av aksjene i Stålverksveien 1 bolig AS.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	665 000	0	665 000
Sum innskutt egenkapital	665 000	0	665 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 974 353	765 853	2 740 206
Sum opptjent egenkapital	1 974 353	765 853	2 740 206
Sum egenkapital	2 639 353	765 853	3 405 206

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138665834
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	57 572 530
Avdrag i perioden:	1 995 530
Lånesaldo 31.12:	55 577 000
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	55 205 394
Andelssaldo 01.01:	7 744 000
Innbetalt IN i perioden:	1 995 530
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	9 739 530
<hr/>	
Sum pantegjeld for lån:	65 316 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138665834	1	899 000	899 000
	2	799 000	1 598 000
	1	789 000	789 000
	1	779 000	779 000
	1	778 000	778 000
	1	735 000	735 000
	1	699 000	699 000
	1	697 000	697 000
	1	689 000	689 000
	1	682 000	682 000
	1	672 000	672 000
	2	649 000	1 298 000
	1	645 000	645 000
	1	635 000	635 000
	1	629 000	629 000
	1	615 000	615 000
	1	613 000	613 000
	4	599 000	2 396 000
	1	595 000	595 000
	1	593 000	593 000
	1	589 000	589 000
	1	580 000	580 000
	1	579 000	579 000
	1	569 000	569 000
	1	568 000	568 000
	2	565 000	1 130 000
	1	550 000	550 000
	1	549 000	549 000
	1	529 000	529 000

Langsiktig gjeld

	1	525 000	525 000
	1	520 000	520 000
	2	519 000	1 038 000
	3	499 000	1 497 000
	1	494 000	494 000
	1	492 000	492 000
	2	469 000	938 000
	1	465 000	465 000
	1	463 000	463 000
	1	454 000	454 000
	2	449 000	898 000
	4	445 000	1 780 000
	3	439 000	1 317 000
	1	435 000	435 000
	2	429 000	858 000
	2	425 000	850 000
	1	424 000	424 000
	2	415 000	830 000
	2	409 000	818 000
	1	404 000	404 000
	1	398 000	398 000
	1	395 000	395 000
	2	389 000	778 000
	2	379 000	758 000
	1	374 000	374 000
	3	369 000	1 107 000
	1	365 000	365 000
	3	359 000	1 077 000
	1	356 000	356 000
	3	354 000	1 062 000
	1	349 000	349 000
	2	346 000	692 000
	2	344 000	688 000
	6	339 000	2 034 000
	2	335 000	670 000
	1	332 000	332 000
	4	329 000	1 316 000
	1	324 000	324 000
	4	319 000	1 276 000
	2	315 000	630 000
	5	309 000	1 545 000
	2	299 000	598 000
	1	159 000	159 000
	1	115 000	115 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 12138665834 har første avdrag 30.09.2029 med kr 184 537	1	899 000	995
	2	799 000	884
	1	789 000	873
	1	779 000	862

Langsiktig gjeld

1	778 000	861
1	735 000	813
1	699 000	774
1	697 000	771
1	689 000	763
1	682 000	755
1	672 000	744
2	649 000	718
1	645 000	714
1	635 000	703
1	629 000	696
1	615 000	681
1	613 000	678
4	599 000	663
1	595 000	659
1	593 000	656
1	589 000	652
1	580 000	642
1	579 000	641
1	569 000	630
1	568 000	629
2	565 000	625
1	550 000	609
1	549 000	608
1	529 000	585
1	525 000	581
1	520 000	576
2	519 000	574
3	499 000	552
1	494 000	547
1	492 000	545
2	469 000	519
1	465 000	515
1	463 000	512
1	454 000	502
2	449 000	497
4	445 000	493
3	439 000	486
1	435 000	481
2	429 000	475
2	425 000	470
1	424 000	469
2	415 000	459
2	409 000	453
1	404 000	447
1	398 000	441
1	395 000	437
2	389 000	431
2	379 000	419
1	374 000	414
3	369 000	408

Langsiktig gjeld

1	365 000	404
3	359 000	397
1	356 000	394
3	354 000	392
1	349 000	386
2	346 000	383
2	344 000	381
6	339 000	375
2	335 000	371
1	332 000	367
4	329 000	364
1	324 000	359
4	319 000	353
2	315 000	349
5	309 000	342
2	299 000	331
1	159 000	176
1	115 000	127

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
Boligselskapets pantsikrede gjeld	681 344 700
Bokført verdi av pantsatt eiendom	682 024 700

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ensjøhøyden Borettslag

Styreleder	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Morten Larsen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Mads S. Storruste (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Sven-Arne Strømsvåg (sign.)	04.03.2025

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøhøyden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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.

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 19:44:00 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Ensjøhøyden Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidrun Elisabeth Lode
Styremedlem, Sven-Arne Strømsvåg
Styremedlem, Mads S. Storruste
Styremedlem, Morten Larsen
Varamedlem, Cai Syuan Wu
Varamedlem, Øyvind Bergo-Miranda

Styret i Ensjøhøyden Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Ensjøhøyden Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ensjøhøyden Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921416741

Ensjøhøyden Borettslag består av 133 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ensjøhøyden Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 2226980. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ensjøhøyden Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Se seksjon om styrets arbeid før større tiltak utover årlige kontroller og lignende.

Styrets arbeid

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

Styret i Ensjøhøyden Borettslag har gleden av å presentere årsmeldingen for 2024. Selv om den generelle prisveksten i samfunnet har avtatt noe, ser vi fortsatt betydelige kostnadsøkninger, drevet av politiske beslutninger og økonomisk usikkerhet.

En viktig milepæl for borettslaget var utløpet av den femårige reklamasjonsfristen på høsten 2024. Dette markerer slutten på en fase med mulighet for å rette feil og mangler gjennom utbygger. For styret har året vært preget av oppfølging av leverandører, juridiske prosesser og en rekke henvendelser fra beboere. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste aktivitetene og milepælene fra året som har gått.

Økonomi

Styrets hovedmål er å sikre en bærekraftig økonomi og en effektiv drift av borettslaget. Dette innebærer ansvarlig forvaltning av borettslagets disponible midler i forhold til antall andeler.

De siste tre årene har styret hatt et sterkt fokus på budsjettprosessen for å holde felleskostnadene på et rettferdig og bærekraftig nivå. Årets regnskap viser en økning i disponible midler på ca. 800 000 kroner. Det er imidlertid viktig å påpeke at 450 000 kroner av dette beløpet kommer fra forliket med Veidekke, noe som gir en reell økning i borettslagets midler på 350 000 kroner. Styret vurderer dette som en sunn økonomisk situasjon – ikke unødvendig høy, men samtidig tilstrekkelig til å håndtere uforutsette kostnader.

En positiv observasjon fra regnskapet for 2024 er at styrets budsjettberegninger, særlig knyttet til energikostnader, har vært svært presise. Faktiske utgifter lå mindre enn 10 % unna budsjettet, noe styret anser svært presist, spesielt gitt den økonomiske usikkerheten i samfunnet.

I tidligere årsmeldinger har styret uttrykt et langsiktig mål om å opprettholde disponible midler tilsvarende 15 000 kroner per andel, totalt ca. 2 millioner kroner. Dette har vært et mål vi ønsket å nå gradvis, uten hastverk, ettersom bygningsmassen fortsatt er relativt ny. Med de økonomiske justeringene som er gjort de siste årene, har vi imidlertid allerede nådd dette målet per 2025. Styret vil fortsette å jobbe for en treffsikker budsjettering og ansvarlig økonomistyring.

Som tidligere år ser vi dessverre at Oslo kommune fortsetter å øke kommunale avgifter betydelig, noe som påvirker borettslagets kostnader. Dette og øvrige økonomiske forhold vil bli nærmere gjennomgått på generalforsamlingen. Vi oppfordrer alle andelseiere til å sette seg inn i årsregnskapet på forhånd.

Vedlikehold, oppfølging og drift

Styret har hatt kontinuerlig fokus på drift og vedlikehold av borettslagets eiendom. Selv om vi bor i et relativt nytt bygg, har det vært behov for oppfølging av bygningsmassen, uteområder og tekniske installasjoner.

Nyboliggarantien har gått ut - hva nå?

Beboeres mulighet til å melde inn feil og mangler i Dalux opphørte i utgangen av oktober/november 2024 i fm ny-bygg garantitidens utløp. Tidligere innmeldte saker kan og skal fremdeles følges opp her. Men dette medfører at den enkelte beboer heretter selv må ta en aktiv rolle i å få løst feil og mangler i egen enhet ved å kontakte relevant ekspertise. Feil og mangler som omfatter borettslaget felles areal/-installasjoner skal meldes ensjohoyden@gmail.com.

På borettslagets hjemmeside ligger det en adresseliste med kontaktinformasjon for utførende og leverandører av mm alle områder (elektro, rørlegger, ventilasjon etc etc). Listen er ment som et hjelpemiddel og beboer står fritt til å benytte disse eller andre fagkyndige.

Prosjekt BraCom/GlobalConnect avsluttet

Oppgraderingsprosjektet av hjemme-sentraler er å betrakte som avsluttet. Eventuelle problemer og feil meldes nå direkte av beboer til GlobalConnect. Styret er kjent med at det fortsatt pågår arbeid hos enkelte.

Kontrakten med internett leveranse via GlobalConnect utgår i juni 2025, og styret vil innhente priser fra flere leverandører i markedet. Vi har nå er svært gunstig løsning økonomisk ettersom vi har samme priser som ved avtalens signering. Men det er svært sannsynlig at prisene vil gå noe opp. Styret vil informere borettslaget når ny avtale er signert.

Sak mot utbygger

Saken mot utbygger ble avsluttet på tampen av året 2023 med lovnader om å gjennomføre gjenstående utbedringer i løpet av 2024. Den største utbedringen som ble gjennomført i året som har gått var rundt garasjeporten. Der ble eksisterende "grøntvegg" fjernet og erstattet med plater. Dette letter vedlikeholdsarbeidet betraktelig og gjør at det også kan gjennomføres på forsvarlig måte. Drenering av bakgården og diverse beplantning, herunder erstatte piletre og reetablere bed plassert under tak med elvesten eller lignende, har ikke blitt gjennomført. Deler av forliket på 450 000 kr var tiltenkt utbedring av annen beplantning i bakgården som vi satt på hold i påvente av disse utbedringene. Disse gjenstående arbeidene vil bli fulgt opp i 2025 slik at vi forhåpentligvis kan komme i gang med vår egen rehabilitering av døde planter og vekster på området.

Innbrudd, hærverk og sikkerhetstiltak

I løpet av 2024 har borettslaget dessverre vært utsatt for innbrudd og hærverk. Ved én hendelse fikk uvedkommende tak i en nøkkel til ytterdørene og tekniske rom, noe som førte til at styret besluttet å skifte låssystemet. Alle beboere fikk utdelt nye nøkler. I etterkant har vi også gjennomført forebyggende tiltak for å redusere risikoen for nye innbrudd. Disse tiltakene viste seg effektive, da et nytt innbruddsforsøk senere på året mislyktes.

Styret oppfordrer alle beboere til å være bevisste på sikkerhet:

- Sørg for at ytterdører og garasjeporter lukkes helt etter deg.
- Vær oppmerksom på uvedkommende som forsøker å snike seg inn.
- Tenk over hva du oppbevarer i boder og fellesarealer.

Vedlikehold av dører, heiser og garasjeport

Vi har oppgradert modem i garasjeporten til 4G ettersom 2G-nettet den tidligere var koblet opp mot skal stenges ned i løpet av de neste årene. Dette påvirket ikke beboere og systemet fungerer fremdeles på samme måte.

Styret minner beboerne om at feil bruk av tekniske installasjoner fører til nødvendige kostnader:

- Ytterdørene har en manuell bryter ved døråpnerne. Bruk denne i stedet for å tvinge dørene åpne, da reparasjon av dørpumper koster mellom 25 000 og 50 000 kroner.
- Garasjeporten slites raskere ved hyppig bruk. Om du er gående, bruk sidedøren i stedet.
- Heiser er en stor vedlikeholdspost, og skader og utrykninger fører til betydelige kostnader.

Husk at disse utgiftene belastes felleskostnadene – det lønner seg å ta vare på felles installasjoner!

Uteområder

Vi har vært plaget med at hundeeiere har frislipp av hundene på fellesområder, spesielt i bakgården, hvor de gjør fra seg på bærbusker, i sandkasse og på lekestativ. Vi har derfor måttet sette opp skilt hvor det tydeliggjøres at kjæledyr ikke skal luftes i bakgården. Det er mange små barn som leker i bakgården og vi ber derfor om at det tas hensyn til dette også fremover.

Bomiljø og nærområdet

Trafikksikkerhet og samarbeid med kommunen

Styret har også i 2024 hatt dialog med Oslo kommune om trafikksikkerheten i krysset Stålverksveien/Malerhaugveien. Kommunen bevilget midler til utbedringer i 2023, men arbeidet har blitt utsatt to ganger. Vi håper på gjennomføring i 2025.

Videre har vi deltatt i møter om nye skoleprosjekter i området og jobbet for opprydding og utbedring av parkarealene rundt Østre parkdrag. Her er det pågående tvister mellom kommunen og Veidekke, noe som påvirker oss negativt. Vi følger saken tett og vil fortsette å presse på for løsninger.

Styret oppfordrer beboerne til å melde inn saker til kommunen via Bymelding-appen – jo flere som engasjerer seg, desto mer oppmerksomhet får området vårt!

Beboerinitiativ: Urtehøyden

Urtehøyden, vårt beboerdrevne urbane hageprosjekt på takterrassene, har også i 2024 vært en suksess, ledet av Vera Holt. Her har beboerne hatt tilgang til urter, grønnsaker og blomster gjennom sesongen.

Tidligere har prosjektet mottatt støtte fra Oslo kommunes ordning for urbant landbruk, men denne finansieringen er nå avsluttet. Styret må derfor vurdere om initiativet skal finansieres gjennom felleskostnadene. Dersom du ønsker at Urtehøyden skal bestå, oppfordrer vi til aktiv deltakelse!

Utbedring av sandkasse

Det ble på tidligere generalforsamling diskutert mulighetene for å utbedre og oppgradere "sandkassen" i bakgården. Arbeidsgruppen som ble nedsatt jobber fremdeles med dette og det har vist seg mer utfordrende en først tenkt da sandkassen er av en såpass størrelse og oppbygging at endringer blir kostnadskravende. Samt utfordrende å ta tilstrekkelige HMS-hensyn for små og store. Styret håper på en snalig løsning.

Juletefest

I desember arrangerte borettslaget den tradisjonelle juletefesten. Med tenning av julegran, godteposer til barna og noe godt i glasset for de voksne, var det en hyggelig anledning til å møte naboer og skape julestemning.

Styrets sammensetning og fremtidig engasjement

Styret har over flere år observert en stadig lavere interesse for å stille til styreverv i borettslaget. Dette er en utvikling vi ser med bekymring, da et velfungerende styre er avgjørende for god drift og økonomisk forvaltning av borettslaget.

I et borettslag som vårt er vi avhengige av at beboere engasjerer seg og bidrar til fellesskapet, enten gjennom styrearbeid eller ved å ta på seg mindre oppgaver og verv. Styrearbeid kan til tider være krevende, men det gir også verdifull innsikt i hvordan borettslaget drives og hvordan beslutninger tas.

Vi ønsker derfor å oppfordre alle andelseiere til å vurdere om de kan bidra, enten som styremedlem eller varamedlem. Dersom rekrutteringen til styret fortsetter å være utfordrende, kan det på sikt bli nødvendig å leie inn eksterne for enkelte roller og oppgaver – noe som vil medføre økte kostnader for borettslaget.

Avslutningsvis vil styret takke alle beboere for engasjement og samarbeid i året som har

gått. Vi setter stor pris på tilliten dere har vist oss og ser frem til å fortsette arbeidet med å sikre et trygt, trivelig og veldrevet borettslag.

Med vennlig hilsen,
Styret i Ensjøhøyden Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

