

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.01.25 Side 1 av 3

Ensjøhøyden Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 1608/93	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.09.1991
Malerhaugveien 32 D	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 01.10.1996
0661 OSLO	<b>Eiere:</b> Tobias Michelsen, Katarina Sciuto	
<b>Organisasjonsnr:</b> 921 416 741	<b>Andelsnr:</b> 93	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 064

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	1 520
	Felleskostnader	1 969
Tilleggsytelser:	Bredbånd	199
Måler:	1608 Techem avleser - Oppvarming: A konto oppvarming 1608/93 (16081 - 93)	235
	1608 Techem avleser - Varmtvann: Å konto varmtvann 1608/93 (16082 - 93)	141

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	335 000	Gjeld siste årsoppg.: 335 000
Klient ajourf. lån:	65 316 530	Klient gj. s. årsoppg.: 55 577 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138665834, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 138

Saldo per 27.01.2025: 55 577 000

Andel av saldo: 335 000

Første termin: 30.12.2019Neste avdrag: 30.09.2029 ( siste termin 30.06.2059 )

Flytende rente - Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra juli 2029 (gjelder ikke de som har «andel av saldo» lik 0.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2029 utgjøre ca kr 371,00 per måned for denne boligen**

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidrun Elisabeth Lode

Adresse: Jarmyrveien 16

Postnr/-sted: 1358 JAR

Telefon: Mob.: 93286196

E-post: heidrunlode@gmail.com

Webseite: <https://ensjohoyden.borettslag.net>

### 5: Restanse felleskostnader pr. 27.01.2025

**Utestående saldo:** 4 064

Felleskostnader:	4 064	Restanse:	4 064
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.01.25 Side 2 av 3

Ensjøhøyden Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 1608/93	<b>Fødselsdato eier:</b> 09.09.1991
Malerhaugveien 32 D	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 01.10.1996
0661 OSLO	<b>Eiere:</b> Tobias Michelsen, Katarina Sciuto	
<b>Organisasjonsnr:</b> 921 416 741		

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.01.2025

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no), må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	10 837	Gjeld:	335 000	Andre inntekter:	196
		Utgifter:	15 017		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 055 000
Andelsnr:	93	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019		
Gårds/bruksnr:	130/105		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7130.9

## 9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2226980
--------------	--------------------------	-----------	---------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.09.2019	Første innflytting:	02.09.2019	SSBnr:	H0105
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg 3		

Fasiliteter:

Det er måler for varmt forbruksvann og oppvarming/energi. Årlig avregning og ved eierskifter.  
MEGLER MÅ SENDE: Målerstand på vann og varme må sendes til Techem. Eierskifteskjema finnes på [techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema](http://techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema).

For evt spørsmål kontakt Techem på [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no) eller tlf 22 02 14 59

VIKTIG: Følgende MÅ avleses på overtakelse:

- Strøm elbil-lader (kWh) hvis selger har dette.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Kraver følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar.) Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Ladeplass avregnes ca. årlig og ved eierskifter.

Mulig å leie plass til MC.

Borettslaget har egen nettside: <https://ensjohoyden.borettslag.net/>

Det er 69 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.

NB! P-plass følger leilighet ved salg om ikke annet er oppgitt i eierskiftemelding. Dersom p-plass selges til annen andelseier, må Usbl få skriftlig beskjed.

Salg av p-plasser: Dersom garasjeplasse selges separat (ikke følger andelen) medfører det ekstra arbeid og selger belastes kostnaden. Prisen for arbeidet ligger per i dag på ca. 2 525 kr per parkeringsplass.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 27.01.25 Side 3 av 3

Ensjøhøyden Borettslag

**Vår ref.:** 1608/93

**Fødselsdato eier:** 09.09.1991

Malerhaugveien 32 D

**Type:** Borettslag frittstående

**Fødselsdato medeier:** 01.10.1996

0661 OSLO

**Eiere:** Tobias Michelsen, Katarina Sciuto

**Organisasjonsnr:** 921 416 741

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# HUSORDENSREGLER

Ensjøhøyden Borettslag

## 1. Gjelder alle områder

- Det skal være rolig på søn- og helligdager.
- Lørdager skal det være rolig fra kl 23:00
- På hverdager skal det være rolig fra kl 22:00 til kl 08:00.
- Veldig støyende arbeid skal gjøres mellom kl 08:00 og 20:00 - på lørdager mellom kl 10:00 og 20:00.
- Lengere støyende oppussingsperioder (1 uke eller mer) varsles borettslaget via e-post og med oppslag i bygget.
- Det er ikke tillatt å lagre større mengder (utover privat forbruk) brannfarlige væsker/gass i borettslaget.

## 2. Oppgang og fellesområder

- Reklame o.l. som du ikke er interessert i skal ikke legges på postkassen eller kastes i oppgangen.
- Postkassene skal merkes i vinduet på postkassen.
- Dørene til boder, rømningsveier i kjelleren skal alltid være låst når de ikke er under konstant oppsyn.
- Lås ikke opp eller slipp fremmede inn i bygget - slipp kun personer inn i bygget som har ærend til deg.
- Sykler skal plasseres på sykkelparkering.
- Det skal ikke lagres noe i rømningsveier, korridorer, oppganger eller innenfor 0,5m av et sprinkelhode.
- Leide elsparkesykler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

## 3. Avfallshåndtering

- Avfall skal ikke settes utenfor avfallssiloene. Behold søppelet i leiligheten inntil siloene blir tømt.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i oppgangen.
- Avfallssiloene er kun for husholdningsavfall. Papp og papir må flatpakkes.
- Annet avfall skal håndteres etter Oslo kommunens til enhver tid gjeldende regler.

## 4. Kjeller

- Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesareal.
- Er lys i boden eller andre deler av kjelleren ikke i orden eller pæren må skiftes - kontakt styret.

## 5. Felles takterrasse

- Det er forbudt å røyke på felles takterrasse.
- Støy unngås mellom 22:00 og 08:00 på hverdager og fra 23:00 lørdager.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.
- Rydd etter bruk. Ta med ditt tomgods og avfall når du forlater takterrassen.

## 6. Oppussing og feil direkte tilknyttet din leilighet

- Ensjøhøydens vedtekter definerer Borettslagets og Andelseiers vedlikeholdsplikt.
- Dersom man ønsker å gjøre tiltak på eiendom som går under Borettslagets vedlikeholdsplikt skal dette særskilt søkes om til Styret.

## 7. Grilling

- Elektrisk og gassgrill er tillatt på balkong og markterrasse. Det skal vises hensyn til naboer ved stekeos.
- Ingen form for kullgrill / engangsgrill er tillatt, heller ikke i bakgården.
- Det er ikke tillatt å grille på felles takterrasse uten Styrets særskilte godkjenning.

## 8. Systemnøkkel og postkassenøkler

- Systemnøkkel og postkassenøkkel skal ikke merkes med navn og/ eller adresse.
- Kopier av systemnøkkel og postkassenøkkel bestilles fra Styret gjennom eget skjema og betales av beboer direkte.
- Portåpnere til garasjen kan bestilles fra Styret.

## 9. Skade på felleseiendeler

- Skulle du påføre skade på borettslagets eiendeler melder du det umiddelbart til styret via e-post.

## 10. Rotter eller andre skadedyr

- Ser du rotter eller andre skadedyr i bygget og/ eller skadeinsekter i din egen leilighet skal tiltak straks settes inn, og styret i borettslaget skal varsles så raskt som mulig.

## 11. Dugnad

- Det er dugnadsplikt en gang i året ± normalt på våren. Alle boenheter må stille med minst en person. Leier du ut må du skaffe en person til å delta på dugnaden hvis leietakere ikke kan stille.
- Dugnadsbonus utbetales etter oppmøte eller godkjent fravær.

## 12. Informasjonsplikt ved utleie

- Leier du ut leiligheten din, har du som eier plikt til å informere din leietaker om de enhver tid gjeldene husordensreglene. Leietaker må forplikte seg til å følge disse reglene.

## 13. Garasjeanlegget

- Garasjeanlegget skal bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Lek og unødvendig opphold skal ikke forekomme.
- All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy eller hensette eiendeler utenfor de oppmerkede plassene. Kjøretøy og øvrige eiendeler som er plassert utenfor de oppmerkede plassene vil bli fjernet på eiers regning.
- Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplasseierne.
- Ved utleie av parkeringsplass skal styret og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn, seksjonsnummer og telefonnummer til leietaker.
- Det er kun tillatt å oppbevare tilbehør til bil og MC innenfor egen parkeringsplass. Med tilbehør menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
- Det er ikke tillatt å utføre brannfarlig arbeid av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.
- Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.
- Ved rengjøring av hele garasjen plikter bruker etter varsel å flytte bilen og rydde garasjeplassen.
- Både brukere og eiere er ansvarlige for at ordensreglene blir fulgt.

# VEDTEKTER

For Ensjøhøyden Borettslag org.nr. 921 416 741 vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.8.2019. Sist endret 13.5.2020.

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Ensjøhøyden Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune med adresse Malerhaugveien 32 A-F og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag med Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

## 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller borettslagsloven, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandeler i mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-4.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING**

#### **3-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak som blir fastmontert utendørs, medfører synlige endringer utendørs eller som kan få konsekvenser for bolig eller inventar som tilhører borettslaget.

#### **3-2 Parkering og boder**

(1) Det er 69 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten er tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger har tinglyst eksklusiv bruksrett til ikke solgte parkeringsplasser.

(2) Som vedlegg 1 følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er fordelt til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 3-3. Styret/forretningfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne. I vedlegg 2 fremkommer hvilken bod som er fordelt til hvilken andel. Berørte andelseier må gi sitt samtykke ved endring i bodfordelingen.

#### **3-3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede**

Det er etablert et begrenset antall HC-plasser i borettslaget. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge andelseier å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

#### **3-4 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 4 VEDLIKEHOLD

### 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

### 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av

tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §5-18.

## **5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **5-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **5-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **5-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Andelseier som disponerer en eksklusiv bruksrett til parkeringsplass skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift og vedlikehold av parkeringsplassene:

1. Kostnader til renhold av parkeringskjelleren også kjørebener
2. Kostnader til belysning i parkeringskjelleren
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringskjelleren.
6. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringskjelleren.

Disse kostnadene fordeles med 1/69 på hver som disponerer plass i parkeringskjelleren.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styremedlemmer må være bosatt i Borettslaget for å fungere i styret.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven §3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8 GENERALFORSAMLINGEN**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer som står på valg
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **9 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

#### **9-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

#### **9-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### **9-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **10 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **10-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dette gjelder ikke fordeling av parkeringsplasser og boder, jf. punkt 3-2. Endringer for dette skjer ved samtykke fra andelseier eller for HC-plasser ved beslutning fra styret.

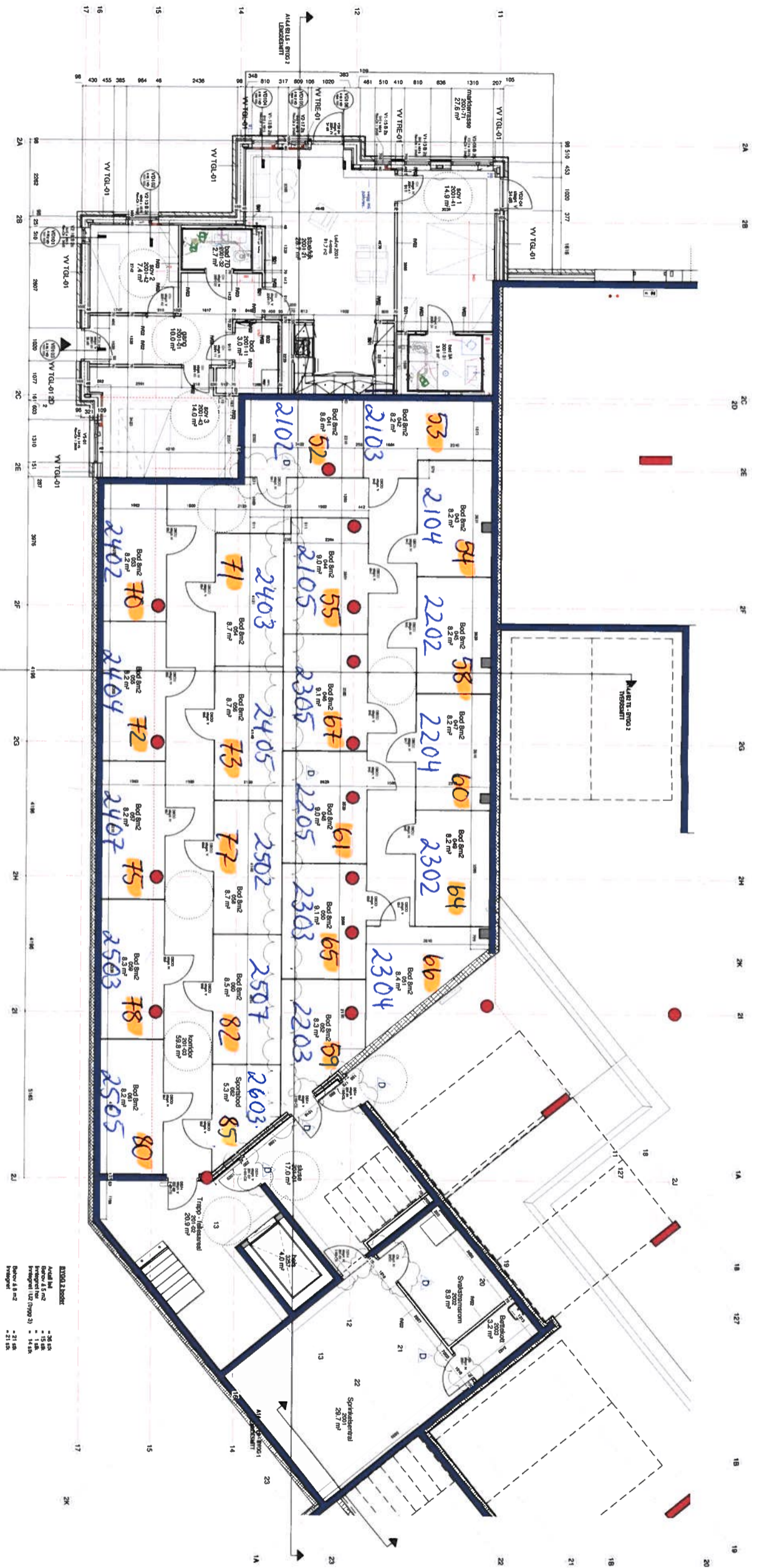
### **10-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.





ArchiStudio



Areal fl. 2.0  
 Bod. fl. 2.0  
 Korridor  
 Trapp  
 Lift  
 VVS

**INNENVEGGER**

M1	M2	M3	M4
M5	M6	M7	M8
M9	M10	M11	M12
M13	M14	M15	M16
M17	M18	M19	M20
M21	M22	M23	M24
M25	M26	M27	M28
M29	M30	M31	M32
M33	M34	M35	M36
M37	M38	M39	M40
M41	M42	M43	M44
M45	M46	M47	M48
M49	M50	M51	M52
M53	M54	M55	M56
M57	M58	M59	M60
M61	M62	M63	M64
M65	M66	M67	M68
M69	M70	M71	M72
M73	M74	M75	M76
M77	M78	M79	M80
M81	M82	M83	M84
M85	M86	M87	M88
M89	M90	M91	M92
M93	M94	M95	M96
M97	M98	M99	M100

**YTERVEGGER**

Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10	Y11	Y12	Y13	Y14	Y15	Y16	Y17	Y18	Y19	Y20	Y21	Y22	Y23	Y24	Y25	Y26	Y27	Y28	Y29	Y30	Y31	Y32	Y33	Y34	Y35	Y36	Y37	Y38	Y39	Y40	Y41	Y42	Y43	Y44	Y45	Y46	Y47	Y48	Y49	Y50	Y51	Y52	Y53	Y54	Y55	Y56	Y57	Y58	Y59	Y60	Y61	Y62	Y63	Y64	Y65	Y66	Y67	Y68	Y69	Y70	Y71	Y72	Y73	Y74	Y75	Y76	Y77	Y78	Y79	Y80	Y81	Y82	Y83	Y84	Y85	Y86	Y87	Y88	Y89	Y90	Y91	Y92	Y93	Y94	Y95	Y96	Y97	Y98	Y99	Y100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------



INSPEKSIONSLINJE  
 MONTERES CA. 20MM  
 EN OPPLUTT

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



**Ensløyhøyden**

A0 - 1:50  
 A2 - 1:100  
 A3 - NTC

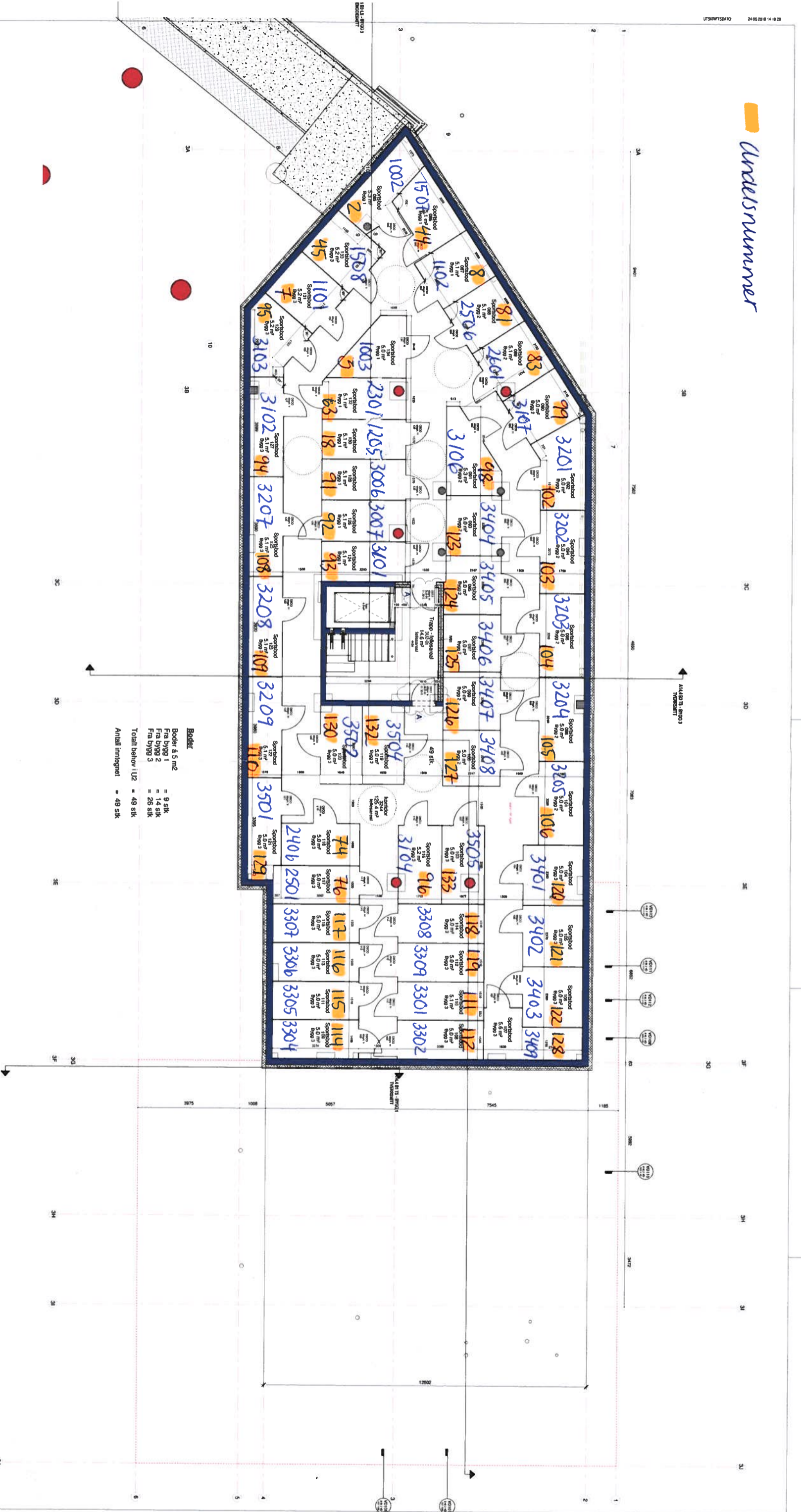
**NEPTUNE**

**ARCASA** arkitekt AS

Arkitektforfatter: S. Sørensen 23.01.08  
 47 22 71 70 [oscaroslo.no](http://oscaroslo.no) [www.arcasa.no](http://www.arcasa.no)

TITTEL: BYGG 2 - PARKERINGSETASJE  
 PROSJEKT: ARBEIDSTEGNING  
 STRUKTUR: ARBEIDSTEGNING  
 Dato: 28.04.2017  
 Tegner: A.O. L.J.  
 Skala: 1:50  
 Arkiv: A0





**Boder**  
 Boder à 5 m<sup>2</sup>  
 Fra bygg 1 = 9 stk.  
 Fra bygg 2 = 14 stk.  
 Fra bygg 3 = 26 stk.  
 Totalt behov i U2 = 49 stk.  
 Annullert innleget = 49 stk.



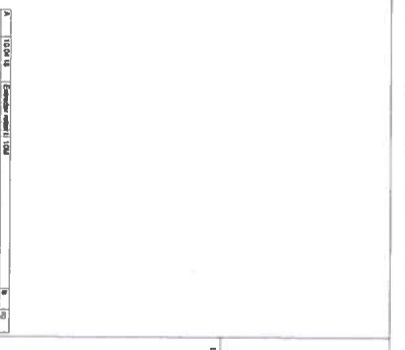
INSPEKJONSLINJEN  
 MONTERES CA. 200MM  
 FRA F.G. DERIKKE ANNET  
 EN OPPGITT.

**INNEVEGGER**

M1.01	M1.02	M1.03	M1.04
M1.05	M1.06	M1.07	M1.08
M1.09	M1.10	M1.11	M1.12
M1.13	M1.14	M1.15	M1.16
M1.17	M1.18	M1.19	M1.20
M1.21	M1.22	M1.23	M1.24
M1.25	M1.26	M1.27	M1.28
M1.29	M1.30	M1.31	M1.32
M1.33	M1.34	M1.35	M1.36
M1.37	M1.38	M1.39	M1.40
M1.41	M1.42	M1.43	M1.44
M1.45	M1.46	M1.47	M1.48
M1.49	M1.50	M1.51	M1.52
M1.53	M1.54	M1.55	M1.56
M1.57	M1.58	M1.59	M1.60
M1.61	M1.62	M1.63	M1.64
M1.65	M1.66	M1.67	M1.68
M1.69	M1.70	M1.71	M1.72
M1.73	M1.74	M1.75	M1.76
M1.77	M1.78	M1.79	M1.80
M1.81	M1.82	M1.83	M1.84
M1.85	M1.86	M1.87	M1.88
M1.89	M1.90	M1.91	M1.92
M1.93	M1.94	M1.95	M1.96
M1.97	M1.98	M1.99	M1.100

**UTTERVEGGER**

M2.01	M2.02	M2.03	M2.04
M2.05	M2.06	M2.07	M2.08
M2.09	M2.10	M2.11	M2.12
M2.13	M2.14	M2.15	M2.16
M2.17	M2.18	M2.19	M2.20
M2.21	M2.22	M2.23	M2.24
M2.25	M2.26	M2.27	M2.28
M2.29	M2.30	M2.31	M2.32
M2.33	M2.34	M2.35	M2.36
M2.37	M2.38	M2.39	M2.40
M2.41	M2.42	M2.43	M2.44
M2.45	M2.46	M2.47	M2.48
M2.49	M2.50	M2.51	M2.52
M2.53	M2.54	M2.55	M2.56
M2.57	M2.58	M2.59	M2.60
M2.61	M2.62	M2.63	M2.64
M2.65	M2.66	M2.67	M2.68
M2.69	M2.70	M2.71	M2.72
M2.73	M2.74	M2.75	M2.76
M2.77	M2.78	M2.79	M2.80
M2.81	M2.82	M2.83	M2.84
M2.85	M2.86	M2.87	M2.88
M2.89	M2.90	M2.91	M2.92
M2.93	M2.94	M2.95	M2.96
M2.97	M2.98	M2.99	M2.100



**Ensløyheden**  
 A0 - 1:50  
 A1 - NTC  
 A2 - NTC  
 A3 - NTC

**NEPTUNE**  
 ARBEIDSTEGNING

**ARCASA** arkitekt AS  
 Arcasa offisielt AS, Sognvolden 10, 0450 Oslo  
 +47 22 71 20 20, oslo@arcasas.no, www.arcasas.no

STATUS: ARBEIDSTEGNING  
 Dato: 28.04.2017  
 Arkitekt: AG/L/L  
 Skala: 1:50  
 Tegning: A0

TITTEL: BYGG 3 - UNDERETASJE 2  
 ARBEIDSTEGNING

TEGNER: A114 B3-0U2  
 ANV: A



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ensjøhøyden Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 -  
Trewerket ved Intility .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kristian Einarsen Benno

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Lars Mikkel Aas

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 35

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 36

## **1.5 Godkjenning av innkalling**

### **Vedtak:**

Godkjent

## **1.6 Godkjenning av saksliste**

### **Vedtak:**

Godkjent

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar på 230.000 kr gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 230.000 ,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Mistillitsforslag fra styret mot styremedlem

Styrets ønsker å fremme et mistillitsforslag mot styremedlem Markus Mikkelsen.

Det er svært beklagelig at styret har måttet fremme dette forslaget, og har utforsket alle muligheter for å unngå et slikt forslag. Styret har forsøkt gjentatte ganger å få kontakt med Mikkelsen (via epost, sms, telefon og fysisk) for å unngå at denne saken må fremmes på generalforsamling.

Det finnes ingen andre praktiske muligheter å få avsatt et styremedlem på utenom mistillitsforslag på generalforsamling.

Bakgrunnen for mistillitsforslaget er at Mikkelsen ikke deltar på styremøter, ikke svarer på noen form for kommunikasjon og vi oppnår rett og slett ikke kontakt. Han oppfyller ikke sine plikter og sitt ansvar som styremedlem.

Ensjøhøyden er et relativt stort borettslag og styret må være fulltallig, med bidrag fra alle medlemmene for å sikre god drift.

Styret er valgt på tillit av generalforsamlingen og det er generalforsamlingen som kan avsette og velge et nytt styremedlem.

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok fremlagt mistillitsforslag. Det velges en erstatter under valget.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder

Styreledervervet er på valg og Heidrun Elisabeth Lode stiller på nytt som styreleder for 1 år.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Heidrun Elisabeth Lode for 1 år.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er i utgangspunktet ett verv som er på valg i år, men vi må fylle posisjonen til det avsatte medlemmet\* og har bedt valgkomiteen innstille på to styremedlemmer.

Mads Storruste er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. Morten Larsen har vært vara i styret i flere år og stiller til valg som styremedlem.

\*Gitt godkjent mistillitsforslag.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Mads Storruste for 2 år.

Valgt ble: Morten Larsen for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Cai Syuan Wu er på valg og stiller til gjenvalg.

Varamedlem Morten Larsen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

#### **Vedtak:**

Cai Syuan Wu og Øyvind Bergo-Miranda ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

### 6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen i Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2023-2024 bestått av Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadskev og Arnar Gudjonsson.

Alle tre verv er på valg. Ann-Kristin Eldøy og Kristine Stadskev stiller til gjenvalg, Arnar Gudjonsson stiller ikke til gjenvalg.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadskev og Arnt Myklebost ble valgt som valgkomite for 1 år.

Kristian Einarsen Benno //sign//  
-----  
Møteleder

Lars Mikkel Aas //sign//  
-----  
Protokollvitne



**INNKALLING 2024**

## Ensjøhøyden Borettslag

Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00

Treverket ved Intility

## 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 forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

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: Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Treverket ved Intility

## 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 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Mistillitsforslag fra styret mot styremedlem

### 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 230.000 kr gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 230.000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Mistillitsforslag fra styret mot styremedlem

Styrets ønsker å fremme et mistillitsforslag mot styremedlem Markus Mikkelsen.

Det er svært beklagelig at styret har måttet fremme dette forslaget, og har utforsket alle muligheter for å unngå et slikt forslag. Styret har forsøkt gjentatte ganger å få kontakt med Mikkelsen (via epost, sms, telefon og fysisk) for å unngå at denne saken må fremmes på generalforsamling.

Det finnes ingen andre praktiske muligheter å få avsatt et styremedlem på utenom mistillitsforslag på generalforsamling.

Bakgrunnen for mistillitsforslaget er at Mikkelsen ikke deltar på styremøter, ikke svarer på noen form for kommunikasjon og vi oppnår rett og slett ikke kontakt. Han oppfyller ikke sine plikter og sitt ansvar som styremedlem.

Ensjøhøyden er et relativt stort borettslag og styret må være fulltallig, med bidrag fra alle medlemmene for å sikre god drift.

Styret er valgt på tillit av generalforsamlingen og det er generalforsamlingen som kan avsette og velge et nytt styremedlem.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar mistillitsforslaget mot Mikkelsen. Det velges en erstatte for Mikkelsen under valget.

**Styrets innstilling:** Generalforsamlingen vedtar mistillitsforslaget mot Mikkelsen. Det velges en erstatte for Mikkelsen under valget. Erstatteren går inn i Mikkelsens periode og velges for 1 år.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidrun Elisabeth Lode  
Styremedlem, Sven-Arne Strømsvåg  
Styremedlem, Mads S. Storruste  
Styremedlem, Markus Strupstad Mikkelsen  
Varamedlem, Cai Syuan Wu  
Varamedlem med all tilgang, Morten Larsen

Valgkomitéen i Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2023-2024 bestått av Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadsklev og Arnar Gudjonsson.

### 6.1 Valg av leder

Styreledervervet er på valg og Heidrun Elisabeth Lode stiller på nytt som styreleder for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Valkomiteen innstiller på Heidrun Elisabeth Lode som styreleder for 1 år i perioden 2024-2025.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det er i utgangspunktet ett verv som er på valg i år, men vi må fylle posisjonen til det avsatte medlemmet\* og har bedt valgkomiteen innstille på to styremedlemmer.

Mads Storruste er på valg og stiller til gjenvalg for 2 år. Morten Larsen har vært vara i styret i flere år og stiller til valg som styremedlem.

\*Gitt godkjent mistillitsforslag.

**Forslag til vedtak:** Valkomiteen innstiller på Mads Storruste og Morten Larsen som styremedlemmer for 2 år i perioden 2024-2025.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Cai Syuan Wu er på valg og stiller til gjenvalg.

Varamedlem Morten Larsen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Valkomiteen innstiller på Cai Syuan Wu og Øyvind Bergo-Miranda som varamedlemmer for 1 år i perioden 2024-2025.

### 6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen i Ensjøhøyden Borettslag har i perioden 2023-2024 bestått av Ann-Kristin Eldøy, Kristine Stadsklev og Arnar Gudjonsson.

Alle tre verv er på valg. Ann-Kristin Eldøy og Kristine Stadsklev stiller til gjenvalg, Arnar Gudjonsson stiller ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Valkomiteen innstiller på Ann-Kristin Eldøy og Kristine Stadsklev som medlemmer i valgkomiteen for 1 år i perioden 2024-2025.

Generalforsamlingen velger inn det siste medlemmet i denne saken.

## Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>543 254</b>	<b>442 760</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Resultat hittil	920 498	132 518
Tilbakeføring av avskrivning	29 901	29 901
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-61 925
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 081 000	-899 000
Endringer i andre langsiktige poster	2 081 000	899 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>950 399</b>	<b>100 495</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 493 654</b>	<b>543 254</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	3 504 362	1 480 370
Kortsiktig gjeld	-2 010 708	-937 115
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 493 654</b>	<b>543 254</b>

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

## Resultatregnskap 2023 Ensjørøyden Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	6 633 609	5 280 765	6 021 529	7 064 460
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>6 633 609</b>	<b>5 280 765</b>	<b>6 021 529</b>	<b>7 064 460</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd	2	17 000	45 100	0	0
Diverse inntekt	3	0	30 625	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>17 000</b>	<b>75 725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>6 650 609</b>	<b>5 356 490</b>	<b>6 021 529</b>	<b>7 064 460</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	32 430	32 430	32 430	32 430
Styrehonorar	4	230 000	230 000	230 000	230 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	29 901	29 901	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		0	512 725	440 000	432 000
Kostnad eiendom/lokale	6	493 661	483 429	444 000	510 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 167 573	979 348	1 170 001	1 364 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	11 848	24 050	9 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	4 971	31 501	22 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	9	303 214	417 724	535 000	502 001
Revisjonshonorar		10 883	17 867	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		108 205	117 656	108 000	114 000
Andre honorar		96 575	383 113	110 000	115 000
Kontorkostnad		3 150	5 109	9 500	4 500
TV/bredbånd		321 192	290 273	320 000	321 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		7 197	0	0	1 000
Kontingent og gaver		0	358	0	0
Forsikring		277 634	234 408	255 000	304 000
Eiendomsskatt		0	350	0	0
Andre kostnader		31 051	23 523	35 000	43 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>3 129 484</b>	<b>3 813 764</b>	<b>3 730 931</b>	<b>4 006 431</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>3 521 125</b>	<b>1 542 726</b>	<b>2 290 598</b>	<b>3 058 029</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>3 521 125</b>	<b>1 542 726</b>	<b>2 290 598</b>	<b>3 058 029</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		32 286	8 292	0	0
Rentekostnad		2 632 914	1 418 500	2 023 000	3 017 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 600 628</b>	<b>1 410 208</b>	<b>2 023 000</b>	<b>3 017 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>920 498</b>	<b>132 518</b>	<b>267 598</b>	<b>41 029</b>
Overført til/fra annen egenkapital		920 498	132 518	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>920 498</b>	<b>132 518</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	5	267 910 373	267 910 373
Bygninger	5	394 638 327	394 638 327
Garasjer	5	19 476 000	19 476 000
Andre driftsmidler	5	415 699	445 601
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	10	50 000	50 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>682 490 399</b>	<b>682 520 301</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		10 029	0
Kostnader til avregning		1 514 029	0
Andre kortsiktige fordringer		3 780	13 541
Forskuddsbetalte kostnader		262 982	241 505
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 713 542	1 225 324
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 504 362</b>	<b>1 480 370</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>685 994 761</b>	<b>684 000 671</b>

## Balanse 2023 Ensjøhøyden Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		665 000	665 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>665 000</b>	<b>665 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 974 353	1 053 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 974 353</b>	<b>1 053 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 639 353</b>	<b>1 718 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	57 572 530	59 653 530
Borettsinnskudd		596 552 170	596 552 170
Garasje innskudd		19 476 000	19 476 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	7 744 000	5 663 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>681 344 700</b>	<b>681 344 700</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 244	39 738
Leverandørgjeld		395 605	605 113
Påløpne renter		24 796	11 898
A konto til avregning		1 321 816	0
Annen kortsiktig gjeld		264 248	280 367
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 010 708</b>	<b>937 115</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>683 355 408</b>	<b>682 281 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>685 994 761</b>	<b>684 000 671</b>
Pantstillelser	13	681 344 700	681 344 700

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Heidrun Elisabeth Lode  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Markus Strupstad Mikkelsen  
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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 552 408	3 436 593
3608 MC- leie	4 400	4 000
3609 Leie parkering	124 200	124 300
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	317 604	286 482
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 633 756	1 409 168
3690 Gebyr el-bil	1 241	20 222
<b>Sum</b>	<b>6 633 609</b>	<b>5 280 765</b>

### Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr 17 000 fra Bymiljøetaten for urbant landbruk.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3990 Andre driftsinntekter	0	30 625
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>30 625</b>

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	230 000
<b>Sum</b>	<b>262 430</b>	<b>262 430</b>

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

## Note 5 - 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	122 098	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	206 820	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 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	195 000	191 576
6341 Brannalarm	149 449	135 050
6361 Fast renhold	131 208	121 756
6391 Snømåking/strøing/feiing	500	0
6392 Containerleie/tømming	3 479	14 125
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	14 025	20 922
<b>Sum</b>	<b>493 661</b>	<b>483 429</b>

## Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside	11 848	24 050
<b>Sum</b>	<b>11 848</b>	<b>24 050</b>

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	618	10 842
6540 Inventar	0	3 677
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	998	11 089
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 900	0
6552 Driftsmateriell	1 455	5 893
<b>Sum</b>	<b>4 971</b>	<b>31 501</b>

## Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	48 059
6603 Vedlikehold elektro	0	33 521
6611 Vedlikehold heiser	154 089	98 300
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	7 615	11 400
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	66 800	80 420
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	65 919	62 196
6630 Egenandel forsikring	0	13 136
6641 Malerarbeider	269	620
6644 Fasade/balkonger	3 250	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 273	70 073
<b>Sum</b>	<b>303 214</b>	<b>417 724</b>

## Note 10 - Aksjer og andeler

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

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	665 000	0	665 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>665 000</b>	<b>0</b>	<b>665 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	1 053 855	920 498	1 974 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 053 855</b>	<b>920 498</b>	<b>1 974 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 718 855</b>	<b>920 498</b>	<b>2 639 353</b>

## Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>12138665834</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.06.2059
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	65 316 530
Lånesaldo 01.01:	59 653 530
Avdrag i perioden:	2 081 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>57 572 530</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	57 572 530
Andelssaldo 01.01:	5 663 000
Innbetalt IN i perioden:	2 081 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>7 744 000</b>
<hr/>	
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>65 316 530</b>

## 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
	2	789 000	1 578 000
	2	779 000	1 558 000
	1	778 000	778 000
	1	735 000	735 000
	1	726 530	726 530
	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

Langsiktig gjeld

	1	529 000	529 000
	1	525 000	525 000
	1	520 000	520 000
	2	519 000	1 038 000
	2	499 000	998 000
	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	200 000	200 000
	1	159 000	159 000
	1	115 000	115 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 12138665834 har første avdrag 30.09.2029 med kr 191 163	1	899 000	995
	2	799 000	884

Langsiktig gjeld

2	789 000	873
2	779 000	862
1	778 000	861
1	735 000	813
1	726 530	804
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
2	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

## Langsiktig gjeld

2	379 000	419
1	374 000	414
3	369 000	408
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	200 000	221
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 nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

## Note 13 - Pantstillelser

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2023</b>
Bokført langsiktig gjeld	84 792 530
Innskuddskapital	596 552 170
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>681 344 700</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>682 024 700</b>

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

## Resultat og balanse med noter for Ensjøhøyden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Ensjøhøyden Borettslag**

Styreleder	Heidrun Elisabeth Lode (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Sven-Arne Strømsvåg (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Mads S. Storruste (sign.)	11.03.2024
Varamedlem	Morten Larsen (sign.)	18.03.2024

Til generalforsamlingen i Ensjøhøyden Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Ensjøhøyden Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

### 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 som

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

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-20 15:59:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TCJJW-EEWU6-67YKC-PF25I-COLEY-HZG25

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Årsmelding 2023 - Ensjøhøyden Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidrun Elisabeth Lode  
Styremedlem, Sven-Arne Strømsvåg  
Styremedlem, Mads S. Storruste  
Styremedlem, Markus Strupstad Mikkelsen  
Varamedlem, Cai Syuan Wu  
Varamedlem med all tilgang, Morten Larsen

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## 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.

## Styrets arbeid

Til generalforsamlingen ved Ensjøhøyden Borettslag,

Styret i borettslaget har gleden av å presentere årsmeldingen for 2023. Dette året har vært mindre volatilt enn 2022, men trenden med store prisøkninger og mye usikkerhet har fortsatt. Dette året har styret jobbet hardt for å følge opp leverandører, både i og utenfor juridiske prosesser. Vi vil nå gi en oversikt over de viktigste aktivitetene og milepælene i året som har gått.

### **Økonomi**

Styrets viktigste mål er bærekraftig økonomi og drift for borettslaget. Økonomisk følger vi opp dette ved å vurdere totale disponible midler i lys av antall andeler.

For 2023 har styret hatt utfordringer med å vurdere det reelle resultatet ettersom vår forretningsfører, USBL, har valgt å endre sine rutiner rundt a-kontoavregning uten å informere styret eller borettslaget. Dette gjør at energiposten i borettslagets regnskap står til 0, og vi vet ikke om energikostnadene er på hundre tusen eller én million.

Dette gjør at årets endring i disponible midler på 950 000 reelt sett er noe lavere, men trolig har borettslaget hatt en veldig positiv økning av disponible midler. Styret mener dette tallet er for høyt, men med det usikre kostnadsbildet og prisøkningene som har vært de siste 2 årene er budsjettering utfordrende. Samtidig er det åpenbart bedre med et positivt enn negativt resultat.

Fra styrets årsmelding i fjor gjentar vi vårt førende mål om å sikre effektiv drift av borettslaget og ha en sunn økonomi med disponible midler tilsvarende 15 000 kroner per andel. Dette utgjør om lag 2 millioner kroner. Styret ønsker å nå dette målet over tid og det er ingen hast for å nå dette målet da vår bygningsmasse bare er 5 år gammel.

Vi ser at Oslo Kommune fortsetter sin trend med enorme økninger i kommunale kostnader og juridiske kostnader vil reduseres fra 2022 grunnet avslutning av sak mot Veidekke. Årsregnskapet vil kommenteres ytterligere på generalforsamlingen. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i årsregnskapet på forhånd.

### **Vedlikehold, oppfølging og drift**

#### **Internett**

Mot slutten av fjoråret startet oppgraderingen av hjemmenettet som skulle gi oss muligheten til å få superraskt 2000/2000 internett. Dessverre opplevde flere av oss utfordringer med dette. Ikke minst med måten leverandøren har håndtert kommunikasjon og feilretting på. Denne saken har krevd ekstremt mye tid og ressurser fra styret, men vi håper at saken nærmer seg en avslutning. Videre følger en mer detaljert beskrivelse av hendelsesforløpet de siste månedene.

BraCom og GlobalConnect (heretter BC og GC) startet sitt prosjekt med oppgradering i tavlerom medio desember 2023, med påfølgende utskiftning av hjemmesentraler. Utskiftningen av hjemmesentraler startet i begynnelsen av januar 2024, og ble estimert til å ta 2-3 uker.

Det ble relativt tidlig konstatert uforutsette software problemer hos GC som resulterte i en endret fremdriftsplan med daglige re-starter. Opplevd problematikk hos beboere med ustabil og til tider fraværende internett ble vurdert opp mot en eventuell stopp og utsettelse av prosjektet (til software problemene var løst) men BC valgte her å gjennomføre da en snarlig løsning på software problemene var sannsynlig, samt at 98 beboere allerede hadde akseptert installasjonstidspunkt.

Styret ble den offisielle kanalen for feilmeldinger fra beboerne og alle henvendelser ble loggført og videreformidlet til BC som foretok en signaltest, før feilmeldingen ble overført til GC sine teknikere. Flere beboere opplevde dessverre liten og ingen fremdrift og måtte

både purre og etterlyse en handling fra GC. Styret etterlyste også tilbakemelding på status hos den enkelte beboer flere ganger. Etter videre oppfølging forstod styret GC ikke hadde etablert en egen logg på våre feilmeldinger. På forespørsel bekreftet BC at en oppsigelse av kontrakten med GC ville resulter i at alle hjemmesentraler måtte byttes på nytt.

I forbindelse med feilsøk hos beboere ble det antydnet at en mulig feilkilde var borettslagets strømtilførsel. Styret avviste denne påstanden og påpekte at problemene med ustabil og fraværende nett oppstod som en følge av utskiftning av hjemmesentraler.

BC erkjente etter noe tid at deres montører i fm bytte av hjemmesentraler hadde valgt å benytte det gamle strømadaptere da plassmangel i skapet. Denne feilen viste seg å gjelde nærmere 100 adresser.

I skrivende stund har GC forsøkt å nå de sist 10 beboerne uten hell – og det er 8 adresser som ikke har gjennomført bytte av hjemmesentral.

### ***Reklamasjonsoppfølging opp mot entreprenører/sak mot utbygger***

Dette er en sak som har pågått over flere år og i fjorårets årsmelding skrev vi at vi hadde et håp om å se en løsning i 2023. Saken mot utbygger har også i året som har gått krevd mye av styrets tid og ressurser, men som vi endelig fikk avsluttet på tampen av året med god bistand fra våre advokater i Nova.

### Gjenstående utbedringer

Av gjenstående utbedringer er drenering av bakgård og portalen rundt inngangen til garasjen de største punktene. Vi må sannsynligvis nok en gang tåle at de graver i bakgården ved oppgang D for å utbedre dreneringen som de etter gjentatte forsøk fremdeles ikke har fått på plass. Den absolutt største utbedringen blir over portalen hvor de skal fjerne og bytte jordmasser og bytte beplantning til klatre- og slyngplanter med lavt vedlikeholdsbehov. Vi har foreløpig ikke fått anslag på når disse arbeidene skal foregå annet enn at de skal være utbedret innen 01.06.2024, men vil holde dere oppdaterte så fort vi får en fremdriftsplan for arbeidet. I tillegg skal e også fjerne og/eller erstatte piletreet med et annet mer egnet tre, samt reetablere bed plassert under tak med elvesten eller tilsvarende.

Under følger et utdrag fra tilbudet vi fikk fra Haavind, utbyggers advokat.

### *Parkeringsplasser*

I utgangspunktet står Malerhaugen Prosjekt AS der at man anser prosessrisikoen ved kravet knyttet til parkeringsplassene som begrenset. Dette har ytterligere styrket seg gjennom avsigelsen av LA-2023-14638-2. Her er det særlig to forhold som man kan merke seg. For det første legger lagmannsretten økt manøvreringsareal stor vekt i vurderingen av om plassene var mangelfulle. For det andre uttaler lagmannsretten at eventuelle breddeavvik ved søyler som ikke er til hinder for døråpning ikke anses å være en mangel. Når det i tillegg er reklamert alt for sent jfr. 23-020773TVI-TSOS/TMSS og LF-2020-72747 så ser ikke Malerhaugen Prosjekt AS at de kan idømmes et ansvar for parkeringsplassene i tråd med borettslagets krav.

### *Samlet løsning*

MP har på tross av dette et ønske om å prøve å løse saken i minnelighet før jul, og kan tilby borettslaget en samlet utbetaling på NOK 400 000 for samtlige av borettslagets reklamasjonskrav inkludert sakskostnader. I tillegg skal Veidekke erstatte piletre, reetablere bed plassert under tak med elvesten el. og gjennomføre reetablering av plantevegg (ref. over), innen 1.6.2024. I minnelighet tilbys utbedring også i 2.-4. etasje i bygg D mot at krav om «syrevask» av fasade frafalles innen samme frist.

Nå ser vi voldsomt frem til de siste utbedringene er på plass og vi kan gå over til en roligere hverdag og normaldrift av vårt trivelige borettslag!

### **Nybyggeranti**

Det er snart 5 år siden Ensjøhøyden sto ferdig, som betyr at nybyggerantien utløper i månedsskiftet august/september. Vi vil derfor anbefale alle som eventuelt sitter og venter med å melde inn i Dalux om at dette må gjøres umiddelbart og følges opp tett mot garantiens utløp. Etter denne perioden på fem år har ikke lenger utbygger ansvar for å utbedre feil og mangler som oppstår.

### **Nærområdet**

Som beboer i Oslo har du mulighet til å uttale deg om alle saker som skjer i byen. Styret skal representere alle andelseierne, og derfor har styret som policy å ikke ta stilling til kommunale saker som er utpreget politiske. Samtidig ønsker vi å jobbe med kommunen og bydelen for å bedre bomiljøet for oss på Ensjøhøyden. I 2023 har vi blant annet jobbet med kommunen med utbedring av trafiksikkerheten i krysset Stålverksveien og Malerhaugveien. Dette fikk kommunen sikret bevilgning til i 2023 og var planlagt utbedret, men arbeidet ble utsatt. Forhåpentligvis vil vi se en bedring i 2024.

Styret har i tillegg deltatt på møter rundt byggingen av nye barne- og ungdomsskoler, og vært en pådriver for opprydding og utbedring av parkarealet rundt østre parkdrag. Her er kommunen i konflikt med Veidekke, hvor igjen vi som borettslag blir skadelidende. Men vi gjør vårt ytterste for å presse prosessen fremover.

Styret oppfordrer alle beboere til å melde inn saker til kommunen og engasjere seg i nærområdet! Jo flere som kommer med gode innspill og forslag til kommunen desto bedre!

### **Bomiljø og beboerengasjement**

Urtehøyden er et beboerengasjement her på Ensjøhøyden og har også i 2023 vært aktive på våre tre takterrasser, fortsatt med Vera Holt i spissen. De ansvarlige har sørget for at det har vært urter og grønnsaker tilgjengelig for alle beboerne til å hente. I tillegg er det planter og blomster som har variert gjennom hele sesongen. Hvis du ikke kjenner til dette fra før, så kan du lese mer på Facebooksiden, "Urtehøyden på Ensjø".

Det er en stor jobb for hver enkelt takansvarlig og det søkes alltid om hjelp hvis noen kunne tenke seg å bidra. Du behøver ikke ha spesiell kunnskap for å bistå - kanskje er det bare vanning som trengs på et tak i løpet av sesongen.

Noe som kanskje ikke er kjent for alle beboere er at vi har søkt via Oslo Kommunes prosjekt "Urbant landbruk" og fikk i fjor tildelt 17 000 kr, noe som har dekket nesten alt av innkjøp og drift av takene. Vi søkte igjen i år, men fikk dessverre ikke tilsagn på søknaden. Vi kommer til å klage på avgjørelsen og håper kommunen snur. Urtehøyden er et flott initiativ og vi håper at flere ønsker å involvere seg!

USBL har også et eget Bomiljøfond der vi også har søkt midler, vi kommer blant annet til å søke om midler til bytte/opprusting av sandkassen i bakgården. Dersom du har en idé eller forslag om andre tiltak vi kan søke midler til er det bare å kontakte styret.

Det har vært en del endring av beboere i løpet av året og navnelister ved ringeklokkene oppdateres minst en gang i måneden om noen har meldt inn endring til styret. Nøkler til dørene bestilles også gjennom styret, det har vært litt dialog frem og tilbake da ikke alle er klar over at det er et eget skjema som skal fylles ut og sende styret med navn, andel og N-nummeret på nøkkelen for at vår leverandør skal vite hvor nøkkelen skal sendes.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

# REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Ensjøhøyden Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Treverket ved Intility

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift





## Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

### Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget

For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

### Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

### Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

### Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

## Gebyrer til Usbl

### Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

### Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).

Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.

Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

### Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva. Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  - A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  - B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.



- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

#### **Felleskostnader**

Ta kontakt med Usbl på epost [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no) for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

#### **Viktig informasjon**

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**SIST ENDRET 13.12.2024**