



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 271 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGSLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 795 921	19 129 911
Sum inntekter		18 795 921	19 129 911
Kostnader			
Lønnskostnad		2 503 315	2 524 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 261 077	1 311 681
Annen driftskostnad		11 721 495	8 116 174
Sum kostnader		15 485 888	11 952 057
Driftsresultat		3 310 033	7 177 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 451	22 367
Sum finansinntekter		6 451	22 367
Annen finanskostnad		1 234 379	1 536 547
Sum finanskostnader		1 234 379	1 536 547
Netto finans		-1 227 927	-1 514 180
Ordinært resultat før skattekostnad		2 082 106	5 663 675
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 082 106	5 663 675
Årsresultat		2 082 106	5 663 675
Totalresultat		2 082 106	5 663 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 082 106	5 663 675
Sum overføringer og disponeringer		2 082 106	5 663 675



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 697 385	84 704 361
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 346 368	3 607 445
Sum varige driftsmidler		87 043 753	88 311 806
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		124	124
Sum finansielle anleggsmidler		124	124
Sum anleggsmidler		87 043 877	88 311 930
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 094	
Andre fordringer		583 159	2 563 127
Sum fordringer		593 253	2 563 127
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 070 346	8 782 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 070 346	8 782 604
Sum omløpsmidler		7 663 599	11 345 731
SUM EIENDELER		94 707 476	99 657 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		45 400	45 400
Sum innskutt egenkapital		45 400	45 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 019 703	28 937 598
Sum opptjent egenkapital		31 019 703	28 937 598
Sum egenkapital		31 065 103	28 982 998
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 826 453	64 355 439
Øvrig langsiktig gjeld		2 522 150	2 629 150
Sum annen langsiktig gjeld		61 348 603	66 984 589
Sum langsiktig gjeld		61 348 603	66 984 589
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		306 995	307 261
Leverandørgjeld		76 509	109 077
Skyldige offentlige avgifter		184 761	147 682
Annen kortsiktig gjeld		1 725 506	3 126 055
Sum kortsiktig gjeld		2 293 770	3 690 075
Sum gjeld		63 642 373	70 674 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		94 707 476	99 657 662



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256810

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 271 639
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGSLETTA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 950 271 639
ENGSLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 795 921	19 129 911
Sum inntekter		18 795 921	19 129 911
Kostnader			
Lønnskostnad		2 503 315	2 524 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 261 077	1 311 681
Annen driftskostnad		11 721 495	8 116 174
Sum kostnader		15 485 888	11 952 057
Driftsresultat		3 310 033	7 177 854
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 451	22 367
Sum finansinntekter		6 451	22 367
Annen finanskostnad		1 234 379	1 536 547
Sum finanskostnader		1 234 379	1 536 547
Netto finans		-1 227 927	-1 514 180
Ordinært resultat før skattekostnad		2 082 106	5 663 675
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 082 106	5 663 675
Årsresultat		2 082 106	5 663 675
Totalresultat		2 082 106	5 663 675
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 082 106	5 663 675
Sum overføringer og disponeringer		2 082 106	5 663 675



Organisasjonsnr: 950 271 639
ENGSLETTA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	84 697 385	84 704 361
-----------------------------------------	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2 346 368	3 607 445
Sum varige driftsmidler	87 043 753	88 311 806

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	124	124
-----------------------------------	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler	124	124
-------------------------------	-----	-----

Sum anleggsmidler	87 043 877	88 311 930
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer	10 094	
-----------------	--------	--

Andre fordringer	583 159	2 563 127
------------------	---------	-----------

Sum fordringer	593 253	2 563 127
----------------	---------	-----------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 070 346	8 782 604
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7 070 346	8 782 604
-----------------------------------------	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	7 663 599	11 345 731
------------------	-----------	------------

SUM EIENDELER	94 707 476	99 657 662
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	45 400	45 400
Sum innskutt egenkapital	45 400	45 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	31 019 703	28 937 598
Sum opptjent egenkapital	31 019 703	28 937 598
Sum egenkapital	31 065 103	28 982 998
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	58 826 453	64 355 439
Øvrig langsiktig gjeld	2 522 150	2 629 150
Sum annen langsiktig gjeld	61 348 603	66 984 589
Sum langsiktig gjeld	61 348 603	66 984 589
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	306 995	307 261
Leverandørgjeld	76 509	109 077
Skyldige offentlige avgifter	184 761	147 682
Annen kortsiktig gjeld	1 725 506	3 126 055
Sum kortsiktig gjeld	2 293 770	3 690 075
Sum gjeld	63 642 373	70 674 664
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	94 707 476	99 657 662



Organisasjonsnr: 950 271 639
ENGSLETTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Engsletta Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 27. april 2022

Selskapsnummer: 152





Velkommen til årsmøte i Engsletta Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 08:00 og lukker 27. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/152>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fastsettelse av andre honorarer
6. Forslag fra Valgkomiteen om vedtektsendring
7. Forslag fra Styret til endringer i husordensreglene
8. Forslag om sykkelparkering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie
13. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie



Med vennlig hilsen,
Styret i Engsletta Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anne Tove Tangen og Trond Waldahl er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no -152 etter RM.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

Sak 5

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 10 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 10 000.

Sak 6

Forslag fra Valgkomiteen om vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Berit Sjøberg, Ellen Kroge og Lars Hjelmeseth

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I 2015 ble vedtektene endret slik at styreleder kun skal velges for 1 år om gangen. Dette kan medføre at både styreleder og nesteleder er på valg samtidig. Dette er uheldig da en vil mangle kontinuitet i styret. De øvrige styrevervene velges for 2 år og det er vanskelig å se noen god grunn for at styreleder skal velges hvert år, mens de øvrige faste medlemmene skal velges for 2 år.



Forslag til vedtak

Valgkomiteen fremmer forslag om at vedtektenes paragraf 8-2 endres til: Funksjonstiden for styreleder er 2 år, for de andre faste medlemmene er funksjonstiden også to år, dog slik at styreleder og styrets nestleder er på valg hvert annet år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Sak 7

Forslag fra Styret til endringer i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Leiligheter som er under oppussing, står ofte tomme deler av døgnet og alle helger og dermed uten tilsyn. Det har vært tilfeller av vannlekkasjer fra leiligheter som er under oppussing

For å redusere faren for skader i slike tilfeller gjøres følgende tillegg i husordensreglene: Eier av leiligheter som er under oppussing pålegges å sørge for at stoppekran for vanntilførsel til leiligheten er stengt når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

Forslag til vedtak

Styret vedtar å fremme forslag om følgende tilføyelse i husordensreglenes paragraf 2: Eier av leiligheter som er under oppussing pålegges å sørge for at stoppekran for vanntilførsel til leiligheten er stengt når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

Sak 8

Forslag om sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Berit Søberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at følgende blir behandlet av generalforsamlingen:

ØNSKE OM SYKKELPARKERING

Jeg har et ønske om å få en sykkelparkering i borettslaget.

Vi er flere som skaffer oss el-sykkel og ønsker å kunne få parkert denne på bakkeplan.

Jeg er glad i å sykle og el-sykkelen har gjort det lettere å sykle, men sykkelen er tung og jeg

sliter med å få den opp og ned av kjelleren.

Jeg har ingen ide om hvor og hvordan dette skal gjøres, men setter min lit til at



borettslaget

kan sette ned en gruppe som finner ut av dette.

Borettslag og sameier kan motta tilskudd til å bygge trygg sykkelparkering.

Gå inn på lenken:

<https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

Hilsen

Berit Sjøberg

Akerlia 33

0951 Oslo

Forslag til vedtak

Det nye styret setter ned en arbeidsgruppe for å se på muligheter for å etablere sykkelparkering i borettslaget.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Kandidater som stiller til valg er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Jørgenstuen
Dersom forslaget om vedtektsendring ikke blir vedtatt, velges styreleder for 1 år som tidligere.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Halvorsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Myhren
- Eliane Onshus
- Thomas Johnsen



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helge Jørgenstuen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Laila Lysakermoen

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Berit Sjøberg
- Ellen Kroge
- Lars Hjelmeseeth



Sak 12

Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Helge Jørgenstuen
- Laila Lysakermoen
- Rune Halvorsen

Sak 13

Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Helge Jørgenstuen
- Laila Lysakermoen
- Rune Halvorsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Nestleder	Laila Lysakermoen	Kalbakkveien 5 A
Styremedlem	Silje Fængsrud Linnerud	Akerlia 22
Styremedlem	Toril Strand	Akerlia 33
Varamedlem	Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Varamedlem	Anita Myhren	Christoffer Hellums Vei 27
Varamedlem	Eliane Onshus	Kalbakkstubben 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Helge Jørgenstuen Christoffer Hellums Vei 23

Varadelegert

Laila Lysakermoen Kalbakkveien 5 A

Valgkomiteen

Lars Hjelmeseth Akerlia 20
Ellen Kroge Christoffer Hellums Vei 14
Berit H Søberg Akerlia 33

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.

Engsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271639, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Akerlia 20-28 33-37
Christoffer Hellums V 6-19
Kalbakkstubben 1-19
Kalbakkvn 1-5
Nedre Kalbakkvei 6-14
Chr.Hellums V 21,23,25,27
Chr.Hellums V 29,31

Gårds- og bruksnummer:

91 52 53

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45.951 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ansatte

Engsletta Borettslag har 3 ansatte.

I perioder har vi leid inn vikarer for vaktmestrene under deres fravær for å sikre at alle servicefunksjoner fungerer

Driftsleder Rune Jøklung har ansvar for daglig drift samt besvarer spørsmål knyttet til boforholdet.

Ronny Olsen vil fungere som driftsleder i driftsleder fravær.

Vaktmesterne Ronny Olsen og Roger Skogseth utfører arbeidsoppgaver knyttet til fellesområdene og har ansvar for driftsgarasjen i Kalbakkstubben 1, samt maskinparken.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og helseforsikring er opprettet for borettslagets ansatte som også er tilmeldt bedriftshelsetjenesten.

Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside har adresse: vibbo.no/engsletta

Her distribueres generell informasjon, historikk og aktuelle meldinger fra styret til beboerne. Rundskriv i papirversjon benyttes bare til de som har reservert seg mot digital informasjon.

For øvrig vises til informasjonstavle i oppgangen ved ytterdøren

Driftskontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo

Kontortid: Mandag til Fredag: 08.00-15.30

Telefon: 909 21 835

E-post: kontor@engsletta.no

Hjemmeside: vibbo.no/engsletta

Driftskontoret ble pusset opp og fikk installert varmpumpe vinteren/våren 2021. Det er mange år siden sist og en oppussing var nødvendig. Varmepumpa ble satt inn for å unngå alt for høye temperaturer på kontoret sommerstid.

Vaktmesterkontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo (inng. Chrf. Hellumsvei)

Telefon: Olsen 995 79 678 (07.00-15.00)

Skogseth 995 90 716 (07.00-15.00)

E-post: vaktmester@engsletta.no



Renhold fellesrom

Odin Renhold utfører ukentlig renhold i oppganger fra kjeller til øverste bebodde etasje. Kjellergulv og vindusvask i oppgang utføres vår/høst. Loftsgulv hver vår. Endringer i veivedlikeholdet (mer salting) som følge av etablering av sykkelvei i Kalbakkveien har medført behov for ekstra renhold i vinterperioden i oppgangene her. Fjern dørmatten på vaskedagen slik at renhold kan utføres inntil entredøren! I kalde perioder feies oppgangen da bruk av vann kan forårsake glatte gulv! Hold vinduene lukket i den kalde årstid slik at nedkjøling av gulv unngås!

Snørydding/strøing

Vaktmester har beredskap i vinterhalvåret og utfører snørydding/strøing i prioritert rekkefølge. Alle oppganger er forsynt med snøskuffe og kost. Redskapene er plassert innenfor kjellerdør. Bruk utstyret, men heng det på plass etter bruk. Det henstilles til alle å holde terskel i hovedinngangsdøren fri for snø, is og småstein. Fjern snø og/eller stein som har satt seg under dørbladet. Hindringer som dette fører til at døren ikke går i lås og skader hengslene.

Parkeringsplasser og garasjer

Husordensreglene §6 regulerer parkering på borettslagets eiendom som er skiltet. Parkeringstillatelse utover 30 min utstedes av driftskontoret. Borettslaget har avtale med Østlandske Parkering som skal kontrollere at parkeringsbestemmelsene på borettslagets eiendom følges. De skal kontrollere området og fjerne/bøtelegge kjøretøy som parkerer i strid med skilting. Leiere av parkeringsplasser/garasje kan rekvirere borttauing fra egen plass/garasje, men borttauingen skal godkjennes av styret før effektivering. Borettslaget har 200 parkeringsplasser for utleie. Disse er organisert i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia. Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 20 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke. Tildeling foretas ihht venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Det disponeres 20 garasjeplasser hvor eier av selve garasjen leier tomtegrunn av borettslaget. Garasjer for salg kunngjøres ved informasjon i oppgangen. Styret fastsetter tildelingsregler og tar stilling til eventuelle unntak fra disse.

Det er forberedt for etablering av elbillading på 135 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av, og all drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres av Elaway AS. Link for informasjon og bestilling finnes på Vibbo. Man må ha en p-plass eller garasje for å kunne bestille ladeboks.

De som har parkeringsplasser fra nr. 48 til 77+200 og 160 til 193, må ta kontakt med driftskontoret. Disse plassene kan det ikke etableres ladestasjoner på, og man må derfor søke om å få byttet p-plass før man kan bestille.

Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren

Nøkler og brikker fås kjøpt på driftskontoret som også produserer skilter til både ringeanlegg og postkasse. Permanent bruk av klistrelapper tillates ikke. Sørg for at det alltid finnes minst 2 nøkler tilgjengelig til postkassen, det er rimeligere å file nye enn å bytte lås.



Utleielokaler

Borettslaget leier ut 13 lokaler hvor det er innbetalt innskudd/depositum, jfr. note 21.

Dyrehold

Dette er regulert i Husordensreglenes §8. Søknad om dyrehold sendes styret på eget skjema (se hjemmesiden). Når tillatelse gis, oppfordres andelseier å trekke bort fra plener og bygninger ved lufting og å fjerne etterlatenskaper umiddelbart. Følgende tillatelser foreligger pr. 01 .01 .2022:

Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2010)
Kalbakkstubben 7	(Godkjent 2011)
Akerlia 26	(Godkjent 2015)
Kalbakkveien 1B	(Godkjent 2016)
Kalbakkveien 5A	(Godkjent 2017)
Kalbakkveien 5C	(Godkjent 2018)
Akerlia 20	(Godkjent 2018)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2018)
Chrf. Hellums vei 11	(Godkjent 2019)
Kalbakkstubben 1	(Godkjent 2019)
Nedre Kalbakkvei 10	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellums vei 29	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellumsvei 17	(Godkjent 2020)
Kalbakkstubben 17	(Godkjent 2020)
Akerlia 33	(Godkjent 2020)
Akerlia 22	(Godkjent 2020)
Nedre Kalbakkvei14	(Godkjent 2020)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2021)
Akerlia 33	(Godkjent 2021)
Akerlia 28	(Godkjent 2021)
Kalbakkveien 5C	(Godkjent 2021)



Balkonginnglassing.

Balkonginnglassingene ble montert i forbindelse med fasaderehabiliteringen og utvidelse av balkonger i 1994-96

De siste årene er det gjennomført mange kostbare reparasjoner, omliming av løse glass og justeringer, for å opprettholde funksjonene på systemet så godt det har latt seg gjøre. Nå er innglassingene over 25 år gamle, og det er ikke lenger økonomisk forsvarlig for borettslaget å utføre større reparasjoner på disse. Dersom det ikke lenger lar seg justere så man får betjent glasslukene, er alternativet enten å la glassene være helt lukket, eller fjerne dem helt.

Borettslaget har ingen planer om å gjøre en felles utskifting av balkonginnglassingene, da dette vil bli et veldig kostbart prosjekt. Det er andre vedlikeholdsprosjekter som må gå foran i køen på den tilårskomne boligmassen vår.

Dersom noen allikevel ønsker å bytte innglassing for egen regning, har vi fått tilbud fra Romerike Balkongmontasje AS. Det er firmaet vi bruker på service av de eksisterende glassene. Systemet de leverer er tilnærmet identisk med det som er montert, slik at det ikke blir noen endring på fasaden.

Mer informasjon om dette tilbudet finnes på Vibbo.

Balkongrekke i Akerlia 33.

Skjeve balkonger har blitt jekket opp og justert så godt det lot seg gjøre. Utført som et prøveprosjekt, og følges opp for å sjekke om det har stabilisert seg etter et par sesonger.

Aktivitetsplassene i borettslaget.

Vi registrere også at barnehager og skoler i nærområdet benytter seg av anlegget på dagtid. Dette mener Styret er positivt da vi antar at mange av disse barna også bor i borettslaget vårt.

Styret registrerer at lekeplassen i Kalbakkveien ikke er i den stand vi skulle ønske, men foreløpig har vi ikke funnet midler til å modernisere denne. Vaktmestrene overvåker tilstanden på lekeapparatene for å sikre at de er i forsvarlig stand.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING** med polisenummer **6651792**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier **sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Forsikringsavtalen vår ble reforhandlet høsten 2021.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Internkontroll - egenkontroll i leiligheten

Bak i heftet er det lagt inn skjema for kontroll av risikomomenter i egen leilighet. Dette ligger også tilgjengelig på Vibbo. Gjennomføring av kontrollen kan bidra til at feil og mangler oppdages på et tidlig stadium og før de får utvikle seg til skader. En utbedring før skade oppstår vil alltid spare beboer for ulemper og kostnader. Dette gjelder særlig kontroll av aquastopp i forbindelse med varmtvannsbereider og kontroll av stoppekran i taket på badet. I 2020 har vi hatt store utbetalinger av erstatninger som følge av vannlekkasjer. Dette har igjen medført at borettslaget har fått ca. 30% premieøkning for 2021. Det er derfor svært viktig at beboerne utfører disse kontrollene regelmessig, og at stoppekran stenges når det pågår rørleggerarbeider eller andre arbeider som kan medføre vannlekkasjer. Dette gjelder særlig kontroll av aquastopp i forbindelse med varmtvannsbereider og kontroll av stoppekran i taket på badet. Det er derfor svært viktig at beboerne utfører disse kontrollene regelmessig, og at stoppekran stenges når det pågår rørleggerarbeider eller andre arbeider som kan medføre vannlekkasjer (se også forslag fra Styret om innskjøpelse av husordensreglene på dette området!) Dersom disse retningslinjene ikke følges, kan det medføre at eier av leiligheten kan måtte erstatte eventuelle skader både i egen andres leiligheter.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Ordningen kan ikke anvendes for lån som har fast rente. Borettslaget reforhandlet 1 lån i sommer og fikk redusert renten med 0,17 %.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Kabel-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Borettslaget har inngått kollektiv avtale om levering av komplett Digital PVR HD-dekoder med programkort, modem og trådløs ruter for internett er installert i alle leiligheter. Utstyret er registrert på andelseier som er ansvarlig for at utstyret er i leiligheten til enhver tid og følger leiligheten ved salg. Valg av kanaler gjøres på telenor.no «min side» Feil ved utstyret meldes til Telenor. Det ble inngått ny avtale med Telenor våren 2020.

Ventilasjon

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten slik det fremgår av vedtektenes pkt. 5. Ventilasjonen i bygningene er basert på naturlig oppdrift og for at dette skal fungere er det viktig at alle ventiler i leiligheten holdes åpne. Det er ikke tillatt å koble mekanisk avtrekk (ventilatorer) til noen av ventilåpningene.



Avfall - krav til innpakking og behandling

Kildesortering gjelder i borettslaget og avfall skal sorteres i grønne, blå og vregnte bæreposer. Fargede poser kan hentes gratis i matvareforretningen. Sorteringsguide finnes på informasjonstavlen i oppgangen. Posene skal knytes med dobbelt knute. Borettslaget har 7 søppelstasjoner, alle med innkast for 3 fraksjoner - restavfall, papir og glass/metall. Innkast for restavfall er låst, benytt samme nøkkel som til hovedinngangsdøren. Papir i små mengder deponeres i innkast merket med tilsvarende symbol, mens emballasje/kartong kastes i grønne containere plassert i hhv Akerlia 20, Chrif. Hellumsvei 18 og Kalbakkveien 5C.

Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor entredør i oppgangen eller utenfor søppelstasjonen. Er nedkastet fullt eller blokkert, benytt da en annen stasjon. Papirkurvene (sorte) er for tilfeldig «lommerusk» og skal ikke brukes til husholdningsavfall. Skulle dere oppdage at en avfallsstasjon ikke fungerer (er fulle), vær snill å forsøk på neste avfallsstasjon, ikke sett avfallet ved siden av stasjonen. Gjøres dette vil det medføre forsøpling av hele området i løpet av kort tid, noe som også kan medføre invasjon av rotter og andre skadedyr i borettslaget. Vi har stadig tilfeller av skadedyr i borettslagets uteområder, og vi bruker en del penger på å redusere dette. Send også gjerne en sms til driftsleder eller en av oss i Styret så vi kan få rettet problemet raskt.

Bad

På badet er rørfordeling og stoppekran plassert over luke i himling. Forhøyet vannføring ved utette kraner/klosett fører lett til kondens på uisolerte rør ved stoppekranen. Øket kondens kan føre til fuktskader i badetaket. Jevnlig kontroll ved å føle på rørene kan hindre at skader oppstår. Fukt i våtrom oppstår naturlig ved bruk og damp må gis anledning til å evakuere. Ventil på bad må holdes åpen og luftespalte mellom badedør og terskel opprettholdes, dette vil bidra til luftsirkulasjon i baderommet. Opphopping av fukt evakueres raskest ved å sette badedøren åpen. Unngå overdreven bruk av toalett papir da det kan forårsake tetting og problemer med å skylle ned.

Mester-Rør AS har gitt beboere i Engsletta og Akerli borettslag, et pristilbud på bytte av bereder og automatisk vannstopper dersom det kan være av interesse.

Denne prisen gjelder frem til utgangen av juni 2022. Se info på Vibbo

Engsletta borettslag kan tilby mulighet å betale beløpet over 12 måneder via husleien for de som måtte ønske det. Her vil det tilkomme et etableringsgebyr til Obos på ca. kr. 500,-

Tilbud om avbetaling gjelder foreløpig for de 20 første som melder sin interesse for dette.



INTERNKONTROLL – ENGSLETTA BORETTSLAG

Egenkontroll/sjekkliste for andelseiere/beboere i Engsletta borettslag

Veiledning til andelseier/beboer

Som et element i borettslagets internkontrollsystem skal den enkelte andelseier/beboer foreta en årlig kontroll av risikomomenter innenfor boligen. Dette omfatter leilighetens faste installerte ledningsnett med tilknyttet elektroutstyr og brannsikringsutstyr.

Eventuelle mangler på ovennevnte utstyr som relaterer seg til andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt i henhold til vedtekter/husordensregler, må utbedres snarest av fagkyndige for andelseiers/beboers kostnad.

Av hensyn til dokumentasjon i forbindelse med et eventuelt salg av leiligheten og som dokumentasjon overfor borettslaget og tilsynsmyndighet bør utfylte sjekklister arkiveres. Benyttes autorisert elektriker/firma til å foreta kontroll og utbedring, plikter firmaet å fylle ut en samsvarserklæring når oppdraget er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjonen for boligen.

Borettslaget har rett til å få tilgang til leiligheten i forbindelse med ettersyn, reparasjon og utskifting slik det fremgår av vedtektenes pkt 5-2 (4).

INTERNKONTROLL/EGENKONTROLL 20__

Anleggsdel/sjekkpunkter/symptomer	OK/eller anmerkning må utbedres – med dato	Dato når en utbedring ble utført
<u>Sikringsskap:</u> Sikringsskapet skal være ryddig og ikke inneholde uvedkommende materiell. Er kursfortegnelsen oppdatert?		
Er sikringsskapet låst og nøkkel på plass?		
Går sikringene ofte?		
Er sikringene varme?		
<u>Leilighetens faste installerte lysarmaturer:</u> Er leilighetens fastmonterte lysarmaturer i orden, uten sprekker og godt festet til underlaget? Er kupler/lampeglass hele?		



<u>Tørketrommel:</u> Renser du jevnlig lofiltret?		
<u>Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter:</u> Finnes det defekte brytere og stikkontakter – dvs. er de sprukket, løse og varme?		
Finnes det løse ledninger som ikke er tilfredsstillende festet?		
Finnes det slitte/skadede ledninger?		
<u>Belysningsutstyr:</u> Brukes riktig styrke på lyspærer i henhold til hva som er angitt på belysningsutstyret?		
Har lampeskjermer brennmerker?		
Står frittstående lamper stødig og er monterte lamper godt festet til underlaget?		
<u>Elektrisk utstyr:</u> Er kaffetrakter, strykejern og lignende trukket ut av stikk-kontakten når disse ikke er i bruk?		
Er TV-apparatet /dekoder slått av med AV-knapp når det ikke er i bruk?		
Er det ulyd i elektrisk utstyr?		
Er det elektriske utstyret (løsutstyr) godkjent, dvs. er det CE-merket?		
<u>Brannsikringsutstyr:</u> Fungerer røkvarsler til enhver tid, er den testet innen 31.01?		
Er brannslange montert i benk med separat vannuttak/stengekran og klar til bruk?		
Har du gjort deg kjent med hjemmets branninstruks og rømningsveier fra leiligheten/oppgangen/huset?		
<u>Bad:</u> Renser du vannlås i sluk regelmessig? Kraner som drypper/klosett som renner: sørger du for omgående utbedring? Er rørforbindelser i himling kontrollert for kondens/lekkasjer? Er lufteventilen åpen? Er det luftespalte mellom badedør og terskel?		
<u>Lekkasjekontroll i kjøkkenbenk:</u> Kontroller rørkoblinger jevnlig og utred årsaken dersom lekkasjesikring slår ut.		
<u>Ventilasjon:</u> Påse at alle ventilåpninger er åpne og at disse ikke er koblet til kanaler/mekanisk utlufting.		

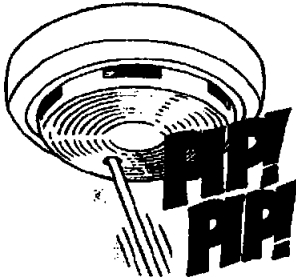
Andelseiers/beboers notater:



Andelseiers/beboers signatur:	Adresse:	Leil.nr.
--------------------------------------	-----------------	-----------------

INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

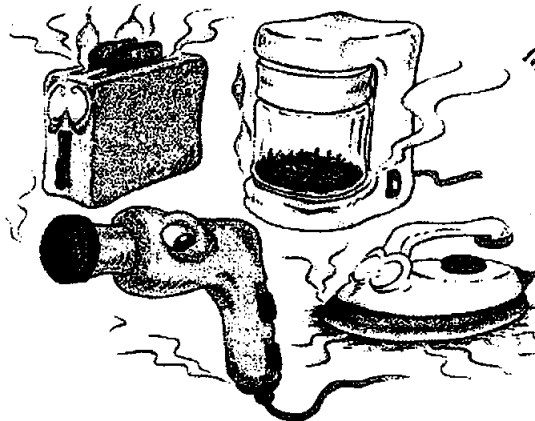


Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

Batteriet bør vanligvis skiftes en gang pr. år, men det finnes batterier som varer lenger. De fleste røykvarslere lager korte svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteriet så snart som mulig.

Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

Tørkekoking er en hyppig brannårsak! Har du lett for å glemme og skru av kokeplaten, finnes det utkoblingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid.



Ta alltid ut støpselet etter bruk! Mange apparater er utstyrt med termostat. Går denne i stykker, kan temperaturen på kort tid øke kraftig og forårsake brann. Trekk derfor alltid ut støpselet på termokoststyrte elektriske apparater når de ikke er i bruk.

Se opp for svimerker! Lyspærer avgir mye varme. Bruk derfor aldri sterkere pære i en lampe enn det den er beregnet for. Svimerker på en lampeskjerm, gardiner eller møbler er et alvorlig faresignal.



INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag



Røyking i senga, sofaen eller i godstolen er den største enkeltstående årsak til dødsbranner. Legg deg derfor aldri ned med en tent sigarett.

Tøm askebeget på en forsvarlig måte.

I Europa er nordmenn den største forbrukeren av levende lys pr. innbygger. Ta vare på hyggen med levende lys men vær klar over at disse lysene ofte er årsak til alvorlige branner.



Plasser aldri tente lys for nær brennbart materiale.

Unngå bruk av brennbare lysestaker, lys mansjetter og lys i dekorasjoner.



Plasser ikke telys direkte på bord eller duk, men på noe som tåler høy temperatur.

En egnet telysholder er åpen og gir god lufting. Tette holdere vil kunne gi over- opphetning og farlig oppflamming. Soting fra flammen kan være et varsel om for dårlig lufttilførsel.

Forlat aldri et rom med brennende lys.



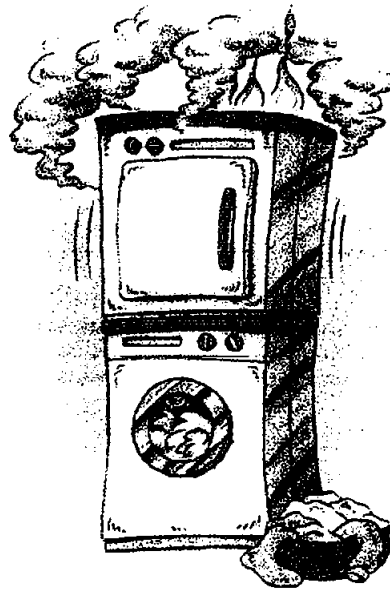
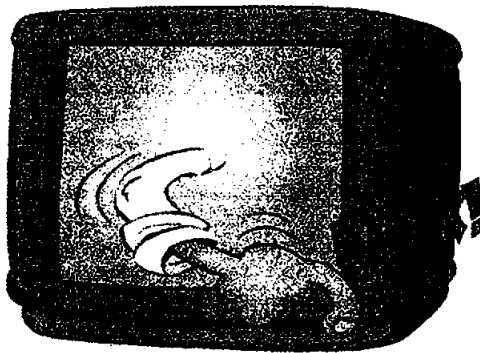
Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyseslukker – ikke blås.

INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

Slå alltid av vaskemaskinen, oppvaskmaskinen eller tørketrommelen når du forlater boligen. Rengjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk. Tette lofiltere kan gi så høy varmeutvikling at det fører til brann.

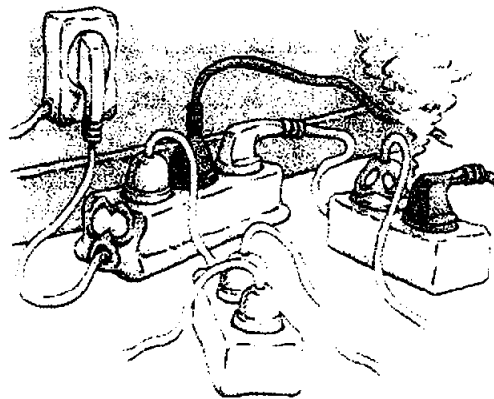
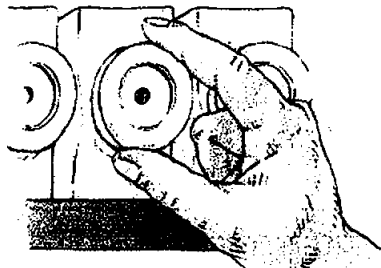
Skru av TV'en med AV- knappen før du går å legger deg. Det er ikke godt nok å bare bruke fjernkontrollen



Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner, og feil her øker brannfaren.

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikontakter.

Bruk en autorisert installatør – å være hobbyelektriker er både ulovlig og farlig!



Hvis støpsler kontakter eller sikringer blir varme er dette et faresignal. Autorisert installatør må kontaktes snarest.

Har du skrusikringer bør du minst en gang i året sjekke om disse er skrudd skikkelig til.

Merker du uregelmessigheter ved elektrisk anlegg eller utstyr få det kontrollert av autorisert installatør.



Større vedlikehold og rehabilitering – historisk oversikt

- 2021 Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2021:
Kalbakkstubben 13 – 15, og Akerlia 22 – 24. I tillegg ble det foretatt omfattende vedlikeholdsarbeider på balkongrekke i Akerlia 33.
- 2018 Ferdigstillelse av drenering og rehabilitering av området til lekeplassen. Foreløpig slutføring av prosjekt takarbeider på utvalgte blokker i borettslaget.
- 2017 Ferdigstilt drenering av Kalbakkveien 1 A-D og Chr. Hellumsvei 12-18.
Fornytt beplanting og plenareale.
Rehabilitering bunnledninger i alle bygninger. Omfatter spillvannsledninger fra kjeller til kommunal tilknytning i gaten. Overvannsledningene kontrollert og er i god stand, derfor ikke omfattet av rehabiliteringen.
- 2016 Bytte av alle vinduer og verandadører, oppgang, loft- og kjellervinduer.
Maling av balkonger, panel, tak, vange, søyler.
Flekkfjerning i oppganger, sårskader sparklet og flekket.
Nye røkvarslere med 10 års batteri i alle leiligheter, kontroll av brannslange og lekkasjevarsel.
Etablering av 7 nedgravde søppelstasjoner, hver utstyrt med 3 fraksjoner.
Rehabilitering av bunnledninger etter strømpetrekingsmetoden påbegynt og gjennomført for bygningene i Akerlia.
Utbedring av lekkasje på uttrekksledning fra Kalbakkstubben 13/15
- 2015 Etablering av pumpekum nedenfor Akerlia 33. Opprettelse av lokale m/toalett for entreprenører/innleid bistand i Chr. Hellumsvei 10.
- 2014 Rehabilitering drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornytt beplanting.
Rehabilitering bunnledning i Chr. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke. Gjennomført Radon-måling.
- 2013 Utskifting av porttelefonlegget til Siedle med videokommunikasjon. Utvidelse av Komplet-avtalen med Canal Digital AS hvor alle leiligheter er forsynt med PVR-dekoder, nytt programkort og oppdatert modem. Kontroll radonforekomster.
Utbedret drenskummer. Montert duesikring i Nedre Kalbakkvei 6-14 samt sikring av overgang grunnmur/vegg (skadedyr innntrenging) i Chr. Hellumsvei 12-18.
Malt kjellergulv.
- 2012 Utvidelse av driftsgarasje i Kalbakkstubben 1. Oppføring av ekstra kjellerboder.
Maling av kjellergulv.
- 2011 Kontroll radonforekomster, utplassert sporfilm i kjellere. Etablering av overvannsluk innenfor fortau i stikkvei mot Akerlia 20. Avviklet ordningen med felles fryseboksanlegg i kjeller. Siste 3 anlegg skrotet. Oppgradering av lekeplassen i Kalbakkveien, utskifting av leketårn.
- 2010 Installert Simple Key dørautomatikk i alle hovedinngangsdører. Limt om balkongglass på 42 balkonger. Skiftet defekte nedløpsrør.
- 2009 Fullført oppussing av oppganger. Utskifting av postkasser i 22 oppganger. Utvidelse av lekeplass i Akerlia og utskifting av lekeutstyr. Utskifting av defekte taknedløp.
Rehabilitering av drenering i Kalbakkveien 1A og 1B. Innglassing balkonger: limt om glass som har løsnet fra beslagene. Siden 2004 er glass på 152 balkonger omlimt.
- 2008 Oppussing oppganger påbegynt, 20 oppganger fullført. Alle ytterdører rensset og beiset. Etablering av 17 nye kjellerboder i fellesareal. Akerlia 33 – senking av kantstein mot stikkvei. Gjenmuring av grunnmursluker og fjerning av

- trilleveier/tilbakestilling. Plenområde mellom lekeplass og Kalbakkstubben: etablert 3 dreneringsledninger koblet opp mot separat kum forbundet med eksisterende kum. Kontrollert tak og rensed takrenner, utbedring av nedløp. Skiftet ut gjerde utenfor Nedre Kalbakkv 6-8 og bakside Kalbakkvn 1A.
- 2007 Ferdigstilt våtromsrehabilitering i resterende 224 leiligheter. Dette innebærer komplett utskiftning av sluk og alle rør for vanninnlegg og avløpsrør fra kjeller til øverste bebodde etasje. Varmtvannsberedere byttet og brannslange montert i alle leiligheter. Utskiftning av radiatorventiler og innregulering av varmeanlegg. Stoppekran montert innenfor egen luke i badetak. Utskiftning av røykvarsel i alle leiligheter. Innføring av Komplett som innebærer digital dekoder, modem og utvidet programtilbud til alle leiligheter. Etablering av stolpebelysning i Nedre Kalbakkvei samt fra Chr. Hellumsvei 11 forbi lekeplass i Akerlia og mot Chr. Hellumsvei 31.
- 2006 Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 230 leiligheter. Flytting av driftskontor i Kalbakkstubben 11 og oppussing av det nye lokalet. Verksted Chr. Hellumsvei 8: Utvidet til å inkludere hele bomberommet. Etablert verksted i kjeller Kalbakkveien 3C.
- 2005 Dørpumper hovedinngangsdører skiftet. Våtromsrehabilitering – ferdigstilt 128 leiligheter. Utvendige sykkelrom - oppussing dører.
- 2004 Byttet ut alle papirkurver. Trappeneser i oppganger, utbedret sår. Parkeringsplasser merket opp på ny. Hovedtavler, etablert stikkontakter og isolering av gulv. Pusset opp garasje/ og verksted. Hovedinngangsdører: Dørpumper flyttet til innside dør.
- 2003 Fornyet brannsikringsutstyr i leilighetene, dvs. nytt røykvarsel og brannslukkingsapparat. Uteanlegget: Opprydding/felling og nyplantning av trær. Lekeplasser: Opprustning av plassene, fornyelse av lekeapparater. Utskiftning av gjerdet i Kalbakkveien 5 C mot skole/idrettsfelt.
- 2002 Modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter, kjeller og belysning av oppganger. Utskiftning av gjerdet mot idrettsfeltet fra Nedre Kalbakkvei 10 til Chr. Hellumsvei 10.
- 2001 Nye beslag på balkongene - vannavvisning rundt nederste glassrekke. Påbegynt modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter samt kjeller og belysning oppganger. Oppganger, skiftet plastlister på håndløpere. Modernisering av TV-anlegget til bredbåndsstandard.
- 2000 Rehabilitering av torg utenfor forretningsdelen av Kalbakken Fyrhus. Arbeidet er utført samtidig med drenering av grunnmur og etablering av ny støttemur. Etablering av utegrill på lekeplass i Akerlia.
- 1999 Oppussing av driftskontoret. Innkjøp av nye kontormøbler og PC. Innkjøp av nye lekeapparater til lekeplassene i Akerlia og Kalbakkveien. Omlegging av renovasjonsrutiner - stenging av sjakter i oppgangene og etablering av utvendige avfallshus.
- 1998 Nye gjerder som avgrensning mot veier og gangarealer. Nye papirkurver og søppeldunker.
- 1996/7 Rehabilitering av uteanlegget - montering av kantstein, asfaltering, oppmerking av parkeringsplasser. Etablering av 102 motorvarmere. Nyplanting og opprustning av uteplasser ihht. myndighetenes forskrifter. Permanent fot for juletrær. Separate hellelagte sitteplasser tilknyttet oppgangene/blokkene. Nye tørk- og bankestativer.
- 1995 Utskiftning av entredører, 34 stk.
- 1995/6 Innglassing av balkonger, det ble benyttet Cover-innglassing. Blokk 31, 32, 32B, 42, 40, 38, 37 og 34 ble ferdigstilt i 1995. Øvrige blokker er ferdigstilt i 1996.
- 1994 Utendørs postkasseanlegg erstattet med nye som er montert inne i oppgang.
- 1994/5 Totalrehabilitering. Omfatter samtlige blokker. Etablering av ny grunnmur i Leca som er slemmet, isolasjon av grunnmur mot 1. etg., isolasjon og kledning av



- fasader/gavler, montering av nye balkonger, veggfelt i balkong er isolert, panelt og beiset, stuer som ikke tidligere hadde ventil har nå fått dette. Ett soverom i hver leilighet i blokk 44 er utstyrt med lydventil, det samme er tilfelle for barnerommene i blokk 46. Isolasjon av loftsgulv. Lagt om tak, ny papp/sløyfer/lekter/takstein. For blokk 31, 32 og 32B er det benyttet dobbelt-falsede, lakkerte stålplater. Nye takrenner og nedløp, nye avløp til overvann. Piper, ommuring og reparasjon. Nye tak og soilhatter, nye beslag. Nye inngangspartier. Ny utendørs belysning. Reparatert utvendige trapper, erstattet ødelagte heller. VVS, utvendige stikkontakter (uttrekk) rehabilitert til kommunal tilknytning. Gjelder alle blokker unntatt blokk 40 som var utført i 1990. Nye utvendige stoppekraner på vanninnlegg m/teleskop varerør.
- 1993/5 Kjeller - oppussing av fellesrom. Sparklet og malt vegger, tak, vindusrammer, dører, gulv og rør.
- 1993 Lekeplass Kalbakkveien - plassen opprustet, nye lekeapparater montert, sandavgrensning satt opp.
- 1992 Parkeringsplasser; alle plasser merket opp på ny. Stoppekraner kaldtvann byttet til nye, tilgjengelige stoppekraner for hvert opplegg til leilighetene. Stengekraner til hagevann skiftet.
- 1991 Nye brannforskrifter - innkjøp av røykvarslere og brannslukkingsapparater til alle leiligheter og utleielokaler.
- 1990 Uteanlegget, rehabilitering /kantstikking, gjødsling og ugrasbekjempelse. Barklegging og nyplantning. Omlegg av plen i forhager utenfor blokk 46,47, 48, samt gavlareal ved blokk 46. Asfaltering. Opparbeidet sitteplass ved blokk 24. Gjerder og tørkebåser i standsatt. Lekeplasser oppusset, nye lekeapparater montert og ny sand i kassene. Nye papirkurver og søppelkasser satt ut/montert. Utskiftning av entredører - 30 stk.
- 1990/1 Oppganger - reparasjon av veggflater og trapper, maling. Oppussing av postkasser, også utvendige. Nye oppslagstavler montert i alle oppganger.
- 1989 Renovasjon, omlegging av system. Demontering av gammelt utstyr i søppelrommene, installasjon av automatiske sekkekaruseller. Utskiftning av utvendige søppelromsdører til Toten-dører i teak. Installasjon av vanntilførsel og sluk i kjellersjakter samt el.kraft i alle rom. Oppussing av rommene. Installasjon av transportluker i grunnmur med tilhørende transportbånd i kjeller. Opparbeidelse av trilleveier (kjellersjakter) og innkjøp av containere med gaffelvogn. Oppføring av vinterisolert driftsgarasje i Kalbakkstubben 1.
- 1988 Utskiftning av entredører - 54 stk. Utskiftning stigeledninger/gårdsløys i alle blokker. Ny innmat i alle apparattavler og leilighetene. Utskiftning/montering av alle hovedtavler. Nye armaturer i søppelrom. Ytterdører utskiftet til Toten-dører i teak. Nytt låssystem. Dette omfatter også søppelromsdører i blokk 31, 32, 32B. Porttelefon, installasjon og omtrekk i alle oppganger. Chrf. Hellumsvei 15 og Akerlia 33 hadde installert tidligere. Det er benyttet Siedle system.
- 1987 Bomberomsluker reparert og smurt. Nye håndtak påsatt. Driftskontor opprettet i Kalbakkstubben 11.
- 1986 Kjøp av festetomt. Utskiftning av entredører – 146 stk. Oppussing av fasader som er belagt med strie og malt, balkonger og grunnmurer murreparert og malt. Vindusrammer beiset.
- 1985 Installasjon av kabel TV i samtlige leiligheter. Utskiftning av vinduer og verandadører, gjelder alle leiligheter samt oppgangsvinduer, 3-lags glass i leiligheter og 2-lags glass i oppganger. Det er beholdt 6 stk Strømmen verandadør i hhv blokk 40 og blokk 31,32,32B.
- 1984 Isolasjon/kledning av øvrige gavler i blokk 24,27,34, 37,38,40,42,43,44,46,47,48.



1980 Isolasjon/kledning av gavler i blokk 25,27,28,40,42,34 (mot fyrhusbygning).

Styrets arbeid

Styrets arbeid har også i 2021 vært preget av corona-epidemien, men den ordinære driften har gått stort sett som normalt.

Det har vært sterkt fokus på smittevern og våre ansatte er anmodet om å ha minst mulig personlig kontakt med beboerne.

Våre ansatte er fortsatt oppfordret til å unngå å gå inn i leilighetene.

Ingen av våre ansatte har vært smittet heldigvis, og vi håper det fortsetter å være slik.

De fleste møtene våre er avholdt digitalt, det samme gjaldt den ordinære

Generalforsamlingen i 2021 som hadde ca. 90 deltakere.

Større vedlikehold

Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2021:

Kalbakkstubben 13 – 15, og Akerlia 22 – 24. I tillegg er det utført omfattende

Vedlikeholdsarbeider på balkongrekker i Akerlia.

Langsiktig vedlikehold - planer fremover

Det er utfordringer knyttet til vannlekkasjer i tak/balkongtak.

Flere oppganger har rapportert inn lekkasjer, og Styret vil forsøke å utbedre de mest presserende tilfellene i løpet av 2022. Dette kan medføre budsjettoverskridelser på vedlikeholdsbudsjettet.

Det er viktig å holde regnvann ute, og det kan se ut som ekstremnedbør kan bli et økende problem i årene som kommer.

Det er viktig at det nye Styret har fokus på dette.

Ladeplasser for el-bil

Grønn komite med to representanter fra Engsletta har jobbet videre med etablering av lading for elbil i samarbeid med borettslagene Nordtvedtbekken og Akerli også i 2021.

Endelig tilbud fra Ladeklar ble mottatt 15 februar 2021 på etablering av 135 ladeplasser i Engsletta Borettslag.

Informasjon om fremdrift etter kontraktsinngåelse deles fortløpende på borettslagets hjemmesider og Vibbo.

Det ble også etablert kontakt med eierne av garasjene i borettslaget og også i disse blir det lagt til rette for etablering av ladepunkter.

Ved utgangen av 2021 er det nå 135 parkeringsplasser og 20 garasjer som er tilrettelagt for etablering av ladekontakter for el-bil.

På enkelte områder i borettslaget er det bl.a pga mangelfull tilgang på strøm, ikke mulig å etablere ladekontakter foreløpig.

Trepleie.

1 stor bjørk i Christoffer Hellums vei måtte felles sommeren 2021 da den stod i fare for å falle som følge av gravearbeider i forbindelse med fremføring av strømkabler til el-billadere. Et eksternt firma ble leid inn for å sikre at tre-fellingen gikk som planlagt.



Kalbakken idrettsfelt.

Det er også i år registrert klager på forsøpling og støy fra Kalbakken idrettsfelt. Styret har flere ganger tatt opp dette med Oslo Kommune.

Representanter fra Oslo kommune deltok sammen med representanter fra bl.a Engsletta borettslag på en befaring på idrettsfeltet høsten 2021. Her ble det også informert om planer for et nybygg som skal inneholde bla. toaletter og garderober på idrettsfeltet. Det nye Styret må jobbe videre med å redusere dette problemet.

Kalbakken Vaskeri.

Bruken av vaskeriet er omtrent som tidligere år. Det har vært gjennomført en stor reparasjon på en tørketrommel.

Det er viktig at brukerne følger bruksanvisninger som står på vaskeriet slik at maskinene ikke overbelastes.

Akerli leier kontor plass av Kalbakken vaskeri, her ble det installert varmpumpe i 2021 slik at det er tilfredsstillende temperatur på dette kontoret både sommer og vinter.

Kalbakken vaskeri drives omtrent i balanse.

Kalbakken Fyrhus

Energikostnadene på fjernvarme viste allerede høsten 2021 stor økning i forhold til tidligere år. Dette fortsetter inn i 2022 og beboerne må være forberedt på økning i husleia når det gjelder fjernvarme i løpet av 2022. Viser for øvrig til informasjon sendt ut i januar 2022 vedrørende dette.

Rusken

Dette er en populær ordning hvor beboerne årlig får anledning til å kvitte seg med rusk og rask på en lettvinnt måte. Dette er nyttig og hindrer at kjeller og loft fylles med skrot. Fjorårets Rusken ble avholdt på 14. september og da på vanlig måte ved hjelp av komprimatorbiler.

Minner om at Renovasjonsetatens Gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87 kan benyttes gratis hele året.

Rusken for 2022 er berammet til 26. april.

Kalbakken senter, Nedre Kalbakkvei 2-4

Det er ikke registrert noen fremdrift i ombyggingsplanene for Nedre Kalbakkvei 2-4. Det nye Styret må overvåke utviklingen her fortsatt da det foreligger omfattende utbyggingsplaner her.

Støy og bråk.

Styret har i løpet av 2021 mottatt flere meldinger om at beboere er plaget av støy og bråk fra naboer.

Det er viktig å understreke at når en bor i et borettslag er det viktig å vise hensyn til andre. Dersom man ikke er i stand til dette bør en vurdere å finne andre plasser å bo der en kan bråke uten å sjenere naboer.

Alle har krav på ro om natten.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse.

Spesifisering av fellesutgifter.



Det er nå mulig å sjekke hvordan fellesutgiftene spesifiseres, det kan dere nå se på husleieregningen.

Kjøring på stikkveier.

Styret har mottatt flere klager på at det kjøres for fort på stikkveier i borettslaget. Vi oppfordre til at kjøring på stikkveier begrenses til det mest nødvendige, og at kjøring fortas med den største forsiktighet for å unngå ulykker.

Trafikale forhold i Kalbakkveien.

Styret har hatt dialog med Oslo kommune om **trafikkforholdene** i Kalbakkveien. Nytt gangfelt er anlagt og vi har anmodet om at det bygges ytterligere en fartsdump lengre øst i Kalbakkveien for å redusere hastigheten på biler som kjører der.

Utbygging i Kalbakkstubben 14 (Joker-butikken).

Styret har mottatt varsel om at det vil bli påbegynt riving og oppsetting av nybygg på nevnte tomt. Frist for oppstart er 3 år fra mottatt varsel (2024).

Uvær

Vi opplever stadig oftere uvær i form av sterk vind og mye styrtregn. Vi ber dere hjelpe oss med å overvåke eiendommen vår når slik utvær inntreffer for å unngå skader på mennesker og bygninger.

Vær spesielt oppmerksom på at vinduer lukkes når det varsles sterk vind. Dette gjelder særlig loftsvinduer som det er lett å glemme å lukke.

Styrtregn skaper ofte mye overvann og det er viktig å varsle når en ser unormale ting her.

Juletreening

Arrangementet i forbindelse med julegrantenningen 2021 ble avholdt søndag 28. november i samarbeid med Akerli borettslag. Nisseorkester fra Romsås Janitsjar spilte for oss så godt det lot seg gjøre i kulden. Lystog fra Kalbakkveien via Kalbakkstubben og Kalbakkslyngen. Avsluttet med utdeling av varm drikke og pose til barna ved driftsgarasjen til Engsletta. Godt fremmøte fra beboerne.

Gode råd

Balkong: Vis hensyn, lyd bærer langt. Ingenting må kastes ut fra balkongen. Husk at sigarettneiper er søppel og skal behandles deretter. Bad: Sørg for at damp og fuktig luft får mulighet for å evakuere, luft gjennom badedøren.

Søppel: Papirkurvene er bare for smårusk. Restavfall deponeres i søppelstasjonene.

Papir som fyller mer enn 1 bærepose samt papp skal i papircontainerne, ikke i papirinnkastet i søppelstasjonen.

Glass/metall: Deponeres i søppelstasjonen.

Oppgang: Dette er rømningsveier! Bare dørmatter foran entredørene. Kun sammenslåtte rullatorer i inngangsparti.

Vi minner om endringene i husordensreglene som ble vedtatt i Generalforsamlingen i 2019 om hva som tillates oppbevart i utvendige boder.

Porttelefoner: Slipp ingen inn som ikke skal til deg! Andre skal avvises.

Kontaktdriftskontor/vaktmester om du er i tvil.

Dørmatten: Skal fjernes på morgenen vaskedagen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 18 795 921.
For andre inntekter se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 485 888.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet. Se note 8 for mer informasjon.

Resultat

Årets resultat på kr 2 082 106 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 369 829 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Til orientering er styret klar over at det er brukt penger utover det som var budsjettet for 2021. Midlene har i hovedsak gått til rehabilitering av boligmassen og ekstraordinære fyringskostnader.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 350 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader



Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Styret ønsker å informere om at budsjettet ble laget i oktober 2021. På det tidspunktet var det liten indikasjon på høye energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har blitt redusert med kr 131 831. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engsletta Borettslag.

Lån

Engsletta Borettslag har ett lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025 og rentesats per 28.02.22 på 2,485%.

Borettslaget har ett lån i Eika Boligkreditt AS med flytende rentesats per 28.02.22 på 1,98%. Løpetiden er 20 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 6 831.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7% fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIENE KALBAKKEN FYRHUS OG KALBAKKEN VASKERI

Borettslaget er medeier i sameiene. Selskapenes årsrapporter finnes på hjemmesiden (www.Engsletta.no) og kan også utleveres ved henvendelse til driftskontoret.



Til generalforsamlingen i Engsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Engsletta Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

23 av 52
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemius gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport til styrekomitee no -152 etter RM.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Engsletta Borettslag

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.

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

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ENGSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 655 656	6 119 543	7 655 656	5 369 829
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 082 106	5 663 675	4 364 450	4 613 800
Tilbakeføring av avskrivning	17 1 261 077	1 311 681	1 460 000	1 460 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17 0	-81 250	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	3 000	23 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -5 528 986	-5 323 490	-5 509 000	-5 637 000
Red. annen langs. gjeld	-110 000	-29 600	0	0
Utlån langsiktig fordring	0	-27 902	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	6 976	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 285 827	1 536 114	315 450	436 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 369 829	7 655 656	7 971 106	5 806 629
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	8 861 620	11 345 731		
Kortsiktig gjeld	-3 491 791	-3 690 075		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 369 829	7 655 656		



ENGSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 672 090	3 672 427	3 672 912	3 672 912
Innkrevde felleskostnader	2	14 797 694	14 036 288	14 728 088	15 810 088
Vaskeri		0	46 699	20 000	20 000
Parkeringsplasser	11	128 900	120 950	115 000	126 500
Andre anlegg		0	1 099 954	0	0
Andre inntekter	3	197 237	153 593	170 000	170 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 795 921	19 129 911	18 706 000	19 799 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 203 315	-2 274 202	-2 310 000	-2 420 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	17	-1 261 077	-1 311 681	-1 460 000	-1 460 000
Revisjonshonorar	6	-17 674	-14 625	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-10 000	-7 500	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-273 225	-267 865	-275 900	-285 000
Konsulenthonorar	7	-104 892	-27 687	-110 000	-150 000
Kontingenter		-90 800	-90 800	-90 800	-90 800
Drift og vedlikehold	8	-2 565 246	-489 963	-810 000	-1 350 000
Forsikringer		-862 793	-671 570	-706 000	-910 000
Kommunale avgifter	9	-3 343 845	-3 299 652	-3 338 000	-3 436 000
Vaskeri	10	-2 913	0	0	0
Ladepunkt		-127 865	0	0	0
Energi/fyring	12	-1 336 811	-114 607	-580 000	-580 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 096 478	-2 146 451	-2 210 850	-2 204 000
Andre driftskostnader	13	-888 953	-985 453	-899 500	-960 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 485 888	-11 952 057	-13 114 550	-14 172 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 310 033	7 177 854	5 591 450	5 626 800
DRIFTSRESULTAT		3 310 033	7 177 854	5 591 450	5 626 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	6 451	22 367	50 000	30 000
Finanskostnader	15	-1 234 379	-1 536 547	-1 277 000	-1 043 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 227 927	-1 514 180	-1 227 000	-1 013 000
ÅRSRESULTAT		2 082 106	5 663 675	4 364 450	4 613 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 082 106	5 663 675		



ENGSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	83 050 731	83 050 731
Tomt		1 625 728	1 625 728
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	26	20 926	27 902
Andre varige driftsmidler	17	2 346 368	3 607 445
Aksjer og andeler	18	124	124
SUM ANLEGGSMIDLER		87 043 877	88 311 930
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		13 895	0
Andre kortsiktige fordringer	19	569 264	2 563 127
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	26	1 474 729	2 896 554
Driftskonto OBOS-banken		3 114 732	3 197 414
Skattetrekkskonto OBOS-banken		96 285	74 476
Sparekonto OBOS-banken		2 278 043	2 598 463
Innestående i andre banker		106 557	15 697
SUM OMLØPSMIDLER		7 663 599	11 345 731
SUM EIENDELER		94 707 476	99 657 662
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 454 * 100		45 400	45 400
Annen egenkapital		31 019 703	28 937 598
SUM EGENKAPITAL		31 065 103	28 982 998
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	58 826 453	64 355 439
Borettsinnskudd	21	2 372 600	2 372 600
Annen langsiktig gjeld	22	145 950	252 950
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	26	3 600	3 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 348 603	66 984 589

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		76 509	109 077
Skyldige offentlige avgifter	23	184 761	147 682
Påløpte renter		42 955	49 381
Påløpte avdrag		264 039	257 881
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	26	1 492 055	2 920 856
Annen kortsiktig gjeld	24	233 451	205 199
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 293 770	3 690 075

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**94 707 476 99 657 662**

Pantstillelse	25	162 471 370	162 471 370
Garantiansvar	26	3 211 063	6 278 283

Oslo, 15.03.2022

Styret i Engsletta Borettslag

Helge Jørgenstuen /s/ Silje Fængsrud Linnerud /s/ Toril Strand /s/

Laila Lysakermoen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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



SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 287 380
Kapitalkost. lån 2	3 672 949
Kabel-tv	365 016
Forretningslokale	102 722
Bod	42 576
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-859
Overført til kapitalkostnader	-3 672 090
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 797 694

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	28 470
Kalbakken Fyrhus, adm.honorar	86 604
Kalbakken Vaskeri, adm. Bet. System	32 211
Garasjeforsikring	3 800
Leie av garasjetomt	13 660
Kalbakken Vaskeri, adm. Honorar	27 866
Nøkler	900
Gravering av skilt	1 650
Kalbakken fyrhus, tomteleie	2 076
SUM ANDRE INNTEKTER	197 237

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 681 551
Overtid	-80 212
Påløpte feriepenge	-224 612
Fri bil, tlf etc.	-34 082
Naturalytelser speilkonto	33 714
Arbeidsgiveravgift	-317 447
Pensjonskostnader	33 213
Pensjonskostnader innskudd	-89 052
AFP-pensjon	-39 376
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 275
Yrkesskadeforsikring	-5 562
Personalforsikring	-16 495
Refusjon sykepenge	246 899
Gaver til ansatte	-5 394
Kantinekostnader	-6 173
Bedriftshelsetjeneste	-5 163
Arbeidsklær	-10 748
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 203 315

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning, gaver og seminar med hotellopphold for kr 67 653, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 674.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-80 905
OBOS Prosjekt AS	-11 770
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 217
SUM KONSULENTHONORAR	-104 892

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

Hovedentreprenør, BLM Henry Hansen og Sønn AS -1 682 226

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 682 226

Drift/vedlikehold bygninger -531 568

Drift/vedlikehold VVS -62 705

Drift/vedlikehold elektro -31 778

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -86 228

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -19 500

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -10 784

Kostnader leiligheter, lokaler -119 313

Egenandel forsikring -20 000

Kostnader dugnader -1 146

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 565 246

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -2 208 376

Renovasjonsavgift -1 135 469

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 343 845

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

Andel kostnader Kalbakken Vaskeri -2 913

SUM VASKERI -2 913

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER****INNETEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter 128 900

SUM INNETEKTER PARKERINGSPLASSER 128 900

SUM PARKERINGSPLASSER 128 900**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -258 305

Varmesentralen -1 078 506

SUM ENERGI / FYRING -1 336 811

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

Container		-60 802
Skadedyrarbeid/soppkontroll		-31 644
Diverse leiekostnader/leasing		-9 433
Verktøy og redskaper		-14 476
Telefon-/kontormaskiner		-1 379
Driftsmateriell		-19 357
Lyspærer og sikringer		-4 981
Renhold ved firmaer		-468 325
Andre fremmede tjenester		-17 140
Kontor- og datarekvisita		-19 121
Trykksaker		-16 366
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur		-2 626
Møter, kurs, oppdateringer mv.		-3 750
Andre kostnader tillitsvalgte	5	-67 653
Andre kontorkostnader		-33 627
Telefon/bredbånd		-3 431
Telefon, annet		-23 572
Porto		-6 615
Drivstoff biler, maskiner osv.		-11 130
Vedlikehold biler/maskiner osv.		-41 906
Bilgodtgjørelse		-2 891
Reisekostnader		-318
Gaver		-3 650
Bank- og kortgebyr		-6 893
Velferdskostnader		-17 867
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-888 953

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken		5 296
Andre renteinntekter		1 155
SUM FINANSINTEKTER		6 451

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS		-677 074
Renter og gebyr på lån i Husbanken		-557 284
Renter på leverandørgjeld		-21
SUM FINANSKOSTNADER		-1 234 379

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	20 660 600
Oppskrevet 1972	1 148 200
Tilgang 1989	439 455
Tilgang 1998	60 802 476
SUM BYGNINGER	83 050 731

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.91/bnr.52 og 53.

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2019	90 000	
Avskrevet tidligere	-36 000	
Avskrevet i år	-18 000	
		36 000
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	185 113	
Tilgang 2007	25 000	
Avskrevet tidligere	-210 112	
		1
Kantklipper		
Tilgang 2015	17 488	
Avskrevet tidligere	-17 487	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2014	354 253	
Avskrevet tidligere	-253 044	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2015	21 500	
Avskrevet tidligere	-21 499	
		1
Sandspreder		
Tilgang 2003	17 236	
Avskrevet tidligere	-17 235	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2020	81 250	
Avskrevet tidligere år	-16 250	
Avskrevet i år	-16 250	
		48 750
Snøfreser		
Tilgang 2018	68 750	



35

Engsletta Borettslag

Avskrevet tidligere	-41 250	
Avskrevet i år	-13 750	
		13 750
Traktor nr. 1		
Tilgang 1996	101 930	
Avskrevet tidligere	-101 929	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2007	200 000	
Avskrevet tidligere	-199 999	
		1
Wille 455B med utstyr		
Tilgang 2013	1 101 353	
Avskrevet tidligere	-1 101 352	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2010	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Wille Vikeplog		
Tilgang 2003	45 889	
Avskrevet tidligere	-45 888	
		1
Grill		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-27 000	
Avskrevet i år	-9 000	
		9 000
Lekeplass		
Tilgang 2018	4 311 998	
Avskrevet tidligere	-2 587 200	
Avskrevet i år	-862 400	
		862 398
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	3 319 272	
Tilgang 2017	97 500	
Avskrevet tidligere	-1 698 635	
Avskrevet i år	-341 677	
		1 376 460
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 346 368
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 261 077

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,

det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 124 Pålydende: 1 Balanseført verdi: 124

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kalbakken Fyrhus, avregning 2020	1 313 546	
Kalbakken Fyrhus, avregning 2021	<u>-866 662</u>	
Kalbakken Fyrhus, til gode v/avregning 2021		446 884
Kalbakken Vaskeri, andel resultat 2020	47 002	
Kalbakken Vaskeri, regulering andel resultat i 2021	<u>-2 714</u>	
Kalbakken Vaskeri, andel resultat 2021		44 289
Avsatt fordring DnB salg i 2021		3 242
Avsatt refusjon sykepenger		72 615
Avsatt korrigering feil utbetalt utlegg		2 234
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		569 264

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-45 010 000	
Nedbetalt tidligere	3 858 320	
Nedbetalt i år	2 414 180	
		-38 737 500

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025

Rentesatsen pr. 31.12 var 2,485 %. Løpetiden er 21 år til 2027

Opprinnelig 2007	-55 871 182	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	32 389 120	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 114 806	
Nedbetalt tidligere, IN	278 303	
Nedbetalt i år, IN	<u>0</u>	
Restgjeld til banken pr.31.12		-20 088 953
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-58 826 453

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-2 355 050
Økt 1983	-2 550
Økt 2002	-5 200
Økt 2003	-9 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 372 600

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer, 56 stk à kr 2 200	-123 200
Depositum fryserbokskontakt	-3 250
Innskudd/depositum Lokaler:	
Lokale 30008, depositum, Kalbakkveien 5B	-1 000
Lokale 30020, depositum, Kalbakkstubben 9	-1 000
Lokale 30007, depositum, Kalbakkveien 5A	-1 000
Lokale 3002, innskudd, driftskontor Kalbakken 11	-7 500
Lokale 3005, depositum, Nedre Kalbakkvei 14	-1 500
Lokale 30006, depositum, Akerlia 20	-1 500
Lokale 30009, depositum, Kalbakkstubben 17/19	-1 000
Lokale 30010, depositum, Chrf. Hellumsvei 11	-500
Lokale 30011, depositum, Chrf. Hellumsvei 10	-500
Lokale 30013, depositum, Kalbakkstubben 13	-500
Lokale 30014, depositum, Chrf. Hellumsvei 25	-1 500
Lokale 30015, depositum, Chrf. Hellumsvei 7	-500
Lokale 30017, depositum, Chrf. Hellumsvei 9	-1 000
Lokale 30016, depositum, Chrf. Hellumsvei 18	-500
Lokale 3001, depositum	
Innskudd	4 000
Depositum	21 000
Sum-plassert på sparekonto i Obos	25 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-145 950**

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-96 285
Skyldig arbeidsgiveravgift	-88 476
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-184 761

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-224 612
Avregningskonto IN-lån	-8 839
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-233 451

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 372 600
Pantelån	58 826 453
Påløpte avdrag	264 039
Beregnete IN-forpliktelser	100 567
TOTALT	61 563 659

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

Bygninger	83 050 731
Tomt	1 625 728
TOTALT	84 676 459

NOTE: 26**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 46,5 % av Sameiet Kalbakken fyrhus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, og utgjør kr 3 043 645.

Selskapets andel vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet, under posten "Fyrhus". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap.

Selskapet eier 48% av Sameiet Kalbakken Vaskeri.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr 167 418.

Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg", og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten Vaskeri.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 21.04.22 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.22

Selskapsnummer: 152 **Selskapsnavn:** Engsletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Tove Tangen og Trond Waldahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av andre honorarer

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 10 000.

For

Mot

Sak 6 Forslag fra Valgkomiteen om vedtektsendring

Valgkomiteen fremmer forslag om at vedtektenes paragraf 8-2 endres til: Funksjonstiden for styreleder er 2 år, for de andre faste medlemmene er funksjonstiden også to år, dog slik at styreleder og styrets nestleder er på valg hvert annet år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

For

Mot

Sak 7 Forslag fra Styret til endringer i husordensreglene

Styret vedtar å fremme forslag om følgende tilføyelse i husordensreglenes paragraf 2: Eier av leiligheter som er under oppussing pålegges å sørge for at stoppekran for vanntilførsel til leiligheten er stengt når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Forslag om sykkelparkering

Det nye styret setter ned en arbeidsgruppe for å se på muligheter for å etablere sykkelparkering i borettslaget.

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Helge Jørgenstuen

Styremedlem (1 skal velges)

- Rune Halvorsen

Varamedlem (3 skal velges)

- Anita Myhren
 Eliane Onshus
 Thomas Johnsen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Helge Jørgenstuen

Varadelegat (1 skal velges)

- Laila Lysakermoen

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomité (3 skal velges)

- Berit Sjøberg
 Ellen Kroge
 Lars Hjelmseth

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 12 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Representant (3 skal velges)

- Helge Jørgenstuen
- Laila Lysakermoen
- Rune Halvorsen

Sak 13 Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Representant (3 skal velges)

- Helge Jørgenstuen
- Laila Lysakermoen
- Rune Halvorsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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