Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

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:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 383 593	21 726 472
Sum inntekter		**23 383 593**	**21 726 472**
Kostnader			
Lønnskostnad		3 009 862	2 994 585
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		397 504	385 716
Annen driftskostnad		13 019 441	10 040 761
Sum kostnader		**16 426 807**	**13 421 062**
Driftsresultat		**6 956 786**	**8 305 410**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		157 184	91 126
Sum finansinntekter		**157 184**	**91 126**
Annen finanskostnad		2 213 955	2 102 060
Sum finanskostnader		**2 213 955**	**2 102 060**
Netto finans		**-2 056 771**	**-2 010 934**
Resultat før skattekostnad		**4 900 015**	**6 294 477**
Årsresultat		**4 900 015**	**6 294 477**
Totalresultat		**4 900 015**	**6 294 477**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 900 015	6 294 477
Sum overføringer og disponeringer		**4 900 015**	**6 294 477**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 882 815	84 690 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		581 249	752 806
Sum varige driftsmidler		**85 464 064**	**85 443 217**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		124	124
Andre fordringer		821 868	698 663
Sum finansielle anleggsmidler		**821 992**	**698 787**
Sum anleggsmidler		**86 286 056**	**86 142 005**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		15 594	10 094
Andre fordringer		2 274 291	732 500
Sum fordringer		**2 289 885**	**742 594**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 779 250	9 170 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 779 250**	**9 170 377**
Sum omløpsmidler		**7 069 135**	**9 912 971**
SUM EIENDELER		**93 355 191**	**96 054 976**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		46 468 461	41 568 446
Sum opptjent egenkapital		**46 468 461**	**41 568 446**
Sum egenkapital		**46 513 861**	**41 613 846**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 609 211	48 008 937
Øvrig langsiktig gjeld		3 292 822	3 956 097
Sum annen langsiktig gjeld		**45 902 033**	**51 965 034**
Sum langsiktig gjeld		**45 902 033**	**51 965 034**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		316 377	638 862
Leverandørgjeld		146 603	158 977
Skyldige offentlige avgifter		192 397	180 341
Annen kortsiktig gjeld		283 920	1 497 915
Sum kortsiktig gjeld		**939 297**	**2 476 096**
Sum gjeld		**46 841 331**	**54 441 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**93 355 191**	**96 054 976**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 402503

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

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:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 15.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 950 271 639
ENGSLETTA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 383 593	21 726 472
Sum inntekter		**23 383 593**	**21 726 472**
Kostnader			
Lønnskostnad		3 009 862	2 994 585
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		397 504	385 716
Annen driftskostnad		13 019 441	10 040 761
Sum kostnader		**16 426 807**	**13 421 062**
Driftsresultat		**6 956 786**	**8 305 410**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		157 184	91 126
Sum finansinntekter		**157 184**	**91 126**
Annen finanskostnad		2 213 955	2 102 060
Sum finanskostnader		**2 213 955**	**2 102 060**
Netto finans		**-2 056 771**	**-2 010 934**
Resultat før skattekostnad		**4 900 015**	**6 294 477**
Årsresultat		**4 900 015**	**6 294 477**
Totalresultat		**4 900 015**	**6 294 477**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 900 015	6 294 477
Sum overføringer og disponeringer		**4 900 015**	**6 294 477**

Organisasjonsnr: 950 271 639
ENGSLETTA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 882 815	84 690 412
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		581 249	752 806
Sum varige driftsmidler		**85 464 064**	**85 443 217**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		124	124
Andre fordringer		821 868	698 663
Sum finansielle anleggsmidler		**821 992**	**698 787**
Sum anleggsmidler		**86 286 056**	**86 142 005**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		15 594	10 094
Andre fordringer		2 274 291	732 500
Sum fordringer		**2 289 885**	**742 594**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 779 250	9 170 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 779 250**	**9 170 377**
Sum omløpsmidler		**7 069 135**	**9 912 971**
SUM EIENDELER		**93 355 191**	**96 054 976**
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	46 468 461	41 568 446
Sum opptjent egenkapital	**46 468 461**	**41 568 446**
Sum egenkapital	**46 513 861**	**41 613 846**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 609 211	48 008 937
Øvrig langsiktig gjeld	3 292 822	3 956 097
Sum annen langsiktig gjeld	**45 902 033**	**51 965 034**
Sum langsiktig gjeld	**45 902 033**	**51 965 034**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	316 377	638 862
Leverandørgjeld	146 603	158 977
Skyldige offentlige avgifter	192 397	180 341
Annen kortsiktig gjeld	283 920	1 497 915
Sum kortsiktig gjeld	**939 297**	**2 476 096**
Sum gjeld	**46 841 331**	**54 441 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**93 355 191**	**96 054 976**

Organisasjonsnr: 950 271 639
ENGSLETTA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 152
ENGSLETTA BORETTSLAG

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 24. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

STYRELEDER SITT INNLEGG:
Det har vært avholdt 14 styremøter samt et 1 budsjettseminar/styremøte i 2024. I tilknytning til styremøtene har det i de fleste tilfellene vært avholdt internmøte hvor våre ansatte deltar og kommer med forslag til aktuelle saker som de ønsker at Styret skal behandle. Internmøtene nyttes også til å gi våre ansatte informasjon om styrets arbeid og den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Mange saker er behandlet, viser til enkeltsaker som er beskrevet i beretningen.

Samarbeidet med våre naboer i Akerli og Nordtvedtbekken borettslag har fungert utmerket også i 2024.

2024 har vært et normalt driftsår, men tidvis har vi vært rammet av kraftig uvær. Våre vaktmestre har mange ganger måttet jobbe ekstra for å rydde snø samt sørge fra at eiendommen vår ikke får skader som følge av uvær.

Det er også stor økning på andre kostander for borettslaget vårt. Bl. a varslet Oslo kommune også i år en økning av kommunale avgifter på 14% fra årsskifte 2024/2025.

Forsikringsselskapet vårt varslet en økning på 58 % i sitt utkast til forslag til budsjett for 2025. Vår skadehistorikk for 2024 viser en stor nedgang i antall skader, og styret mente at en slik økning virket urimelig. Styret vedtok å innhente pristilbud på konkurrende forsikringsselskaper noe som medførte at prisøkningen på forsikring ble redusert til 22%

Felleskostnadene måtte allikevel økes med 10 % fra 1. januar 2025. Fyringskostnadene økes ikke. Engsletta borettslag mottok ca. 576 353 kroner som vår andel av driftsoverskuddet i Kalbakken Fyrhus for 2023. Disse pengene overføres til driftsbudsjettet i Engsletta borettslag og medfører at det er tilstrekkelig med 10 % økning i felleskostnadene.. Dersom vi ikke hadde mottatt disse pengene ville økningen i felleskostnadene blitt enda høyere.

Styret har gjennomført «sykkeldag» på aktivitetsplassen, 2 «Rusken-aksjoner» og julegrantenning. Dette har vært populære aktiviteter, ca. 100 barn og voksne deltok i julegrantenningen i 2024. Rusken-aksjonen på våren var svært mye brukt, men høstens Rusken aksjon var mindre benyttet. Det kan se ut som at 1 Rusken-aksjon hvert år er tilstrekkelig. Derfor er det i 2025 planlagt 1 Rusken-aksjon.

Styreleder har representert Engsletta borettslag på OBOS sin generalforsamling og på lederkonferanse i OBOS. Dette er nyttige arenaer å være med på for å forsøke å påvirke OBOS i den retningen vi ønsker. Styret har også deltatt i den årlige høstkonferansen som er et forum for å utveksle informasjon imellom OBOS sentralt og de enkelte boligselskapene.

Vi håper at dere deltar på den digitale generalforsamlingen i Engsletta borettslag og som pågår i perioden 24.- 29. april. Dette er 2 dager kortere enn vanlig, noe som skyldes at påsken kommer sent i 2025. Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus mandag 28. april kl. 17.30. Her kan dere treffe oss i Styret, borettslagets ansatte og representanter fra OBOS. Det vil også være mulig å få litt bistand til å delta i den digitale generalforsamlingen.

Håper vi ser dere på beboermøtet 28. april.

Helge

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.
8. Forslag: Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie
13. Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGSLETTA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Helge Jørgenstuen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrikke Kvaal Sjøvold og Tor Gunnar Dalen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vedrørende disponible midler: Engsletta har tidligere bokført andeler av både resultat, gjeld og eiendeler fra Fyrhuset og Vaskeriet. I 2023 ble det ikke bokført slike andeler, mens i 2024 ble disse tilbakeført på grunn av endringer i regnskapsprinsipp. Den nye egenkapitalmetoden innebærer at Fyrhuset og Vaskeriet beholder sine eiendeler, omløpsmidler, gjeld og opptjent egenkapital selv, og Engsletta bokfører kun andel egenkapital i fellesanlegg. Reduksjonene i anleggsmidler og langsiktig gjeld i balansen skyldes endringen i regnskapsprinsipp. Reduksjonen i annen langsiktig gjeld skyldes utbetaling av depositum for garasjer og lokaler.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0152 Årsrapporten 2024 - Endelig..pdf
2. 0152 Informasjonsskriv.pdf

Sak 5

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 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000. Fordeles med 1/3 på hver av valgkomitémedlemmene.

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Sak 7

Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

Forslag fremmet av:
Audun Kühne Røyset

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag 1 til avsteming:

Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

Fra:

«Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.»

Til:

«Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Barnevogner kan også plasseres under trappen i kjelleretasjen, så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.»

Styrets innstilling
Styret foreslår at andre avsnitt justeres til:

"Barnevogner og sykler i daglig bruk plasseres inne i kjeller, ikke i oppgang. Barnevogner kan også plasseres under trappen i kjelleretasjen, så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Rullatorer kan plasseres i oppgang så fremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. I prioritert rekkefølge: 1. Rullatorer eller tilsvarende hjelpemidler, 2. Barnevogner. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod."

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR styrets forslag.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.
- Mot Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. For forslagsstillers forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

2. For styrets forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene.

Sak 8

Forslag: Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.

Forslag fremmet av:
Audun Kühne Røyset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgården til Christoffer Hellums vei 12-18 er en bred og lang inngjerdet gressplen mellom fotballbanen og blokken. Plenen er en blindvei som ender i en garasjevegg. Arealet er ingen naturlig oppholdssted og har ingen gangstier. Det har ikke fremkommet særlig bruk av plenen annet enn at bredden og strekningen er velegnet til å f.eks kaste ball med hunder. I 2024 monterte borettslaget opp forbudtskilt mot lufting av hund ved plenens inngang, merket «Kjære hunde-eier! Dette er ikke en luftegård for hunder».

Innsender av forslag synes dette var unødvendig å gjøre på et areal som ellers ikke viser annen bruksverdi. Å se naboer kaste ball med sin hund spredde glede fra kjøkkenvinduet.

Forslag:

Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.

Alternativt forslag:

Omgjøre arealet fra gressplen til insekt og bievennlig blomstereng.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

Viser til husordensreglenes §8 Dyrehold. Styret anser at reglene for dyrehold er tilstrekkelig.

Forslag til vedtak
Forslagsstiller sitt forslag om å avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18 er vedtatt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Nøddelund Morstad
- Saleh Fahimpor

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rebecca Lunde
- Susanne Lillestøl Johnsen
- Torleif Kahrs

Vedlegg

1. 0152 Engsletta Borettslag Valgkomiteens innstilling 2025 (1).pdf

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:

- Hanne Nøddelund Morstad

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Berit Søberg
- Ellen Kroge

- Lars Hjelmeseth

Sak 12

Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant:

- Hanne Nøddelund Morstad
- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen

Sak 13

Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant:

- Hanne Nøddelund Morstad
- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Nestleder	Thomas Johnsen	Christoffer Hellums vei 9
Styremedlem	Nanna Øyen	Christoffer Hellums vei 29
Styremedlem	Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Varamedlem	Saleh Fahimpor	Kalbakkveien 5B
Varamedlem	Hanne Nøddelund Morstad	Christoffer Hellumsvei 12
Varamedlem	Susanne Lillestøl Johnsen	Christoffer Hellumsvei 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Varadelegert	
Thomas Johnsen	Christoffer Hellums Vei 14

VALGKOMITEEN

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

KALBAKKEN VASKERI SAMEIE

Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Thomas Johnsen	Christoffer Hellums vei 9

KALBAKKEN FYRHUS SAMEUE

Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Thomas Johnsen	Christoffer Hellums vei 9

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Det har vært avholdt 14 styremøter samt et 1 budsjettseminar/styremøte i 2024. I tilknytning til styremøtene har det i de fleste tilfellene vært avholdt internmøte hvor våre ansatte deltar og kommer med forslag til aktuelle saker som de ønsker at Styret skal behandle. Internmøtene nyttes også til å gi våre ansatte informasjon om styrets arbeid og den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Mange saker er behandlet, viser til enkeltsaker som er beskrevet i beretningen.

Samarbeidet med våre naboer i Akerli og Nordtvedtbekken borettslag har fungert utmerket også i 2024.

2024 har vært et normalt driftsår, men tidvis har vi vært rammet av kraftig uvær. Våre vaktmestre har mange ganger måttet jobbe ekstra for å rydde snø samt sørge fra at eiendommen vår ikke får skader som følge av uvær.

Det er også stor økning på andre kostander for borettslaget vårt. Bl. a varslet Oslo kommune også i år en økning av kommunale avgifter på 14% fra årsskifte 2024/2025.

Forsikringsselskapet vårt varslet en økning på 58 % i sitt utkast til forslag til budsjett for 2025. Vår skadehistorikk for 2024 viser en stor nedgang i antall skader, og styret mente at en slik økning virket urimelig. Styret vedtok å innhente pristilbud på konkurrende forsikringsselskaper noe som medførte at prisøkningen på forsikring ble redusert til 22%

Felleskostnadene måtte allikevel økes med 10 % fra 1. januar 2025. Fyringskostnadene økes ikke. Engsletta borettslag mottok ca. 576 353 kroner som vår andel av driftsoverskuddet i Kalbakken Fyrhus for 2023. Disse pengene overføres til driftsbudsjettet i Engsletta borettslag og medfører at det er tilstrekkelig med 10 % økning i felleskostnadene.. Dersom vi ikke hadde mottatt disse pengene ville økningen i felleskostnadene blitt enda høyere.

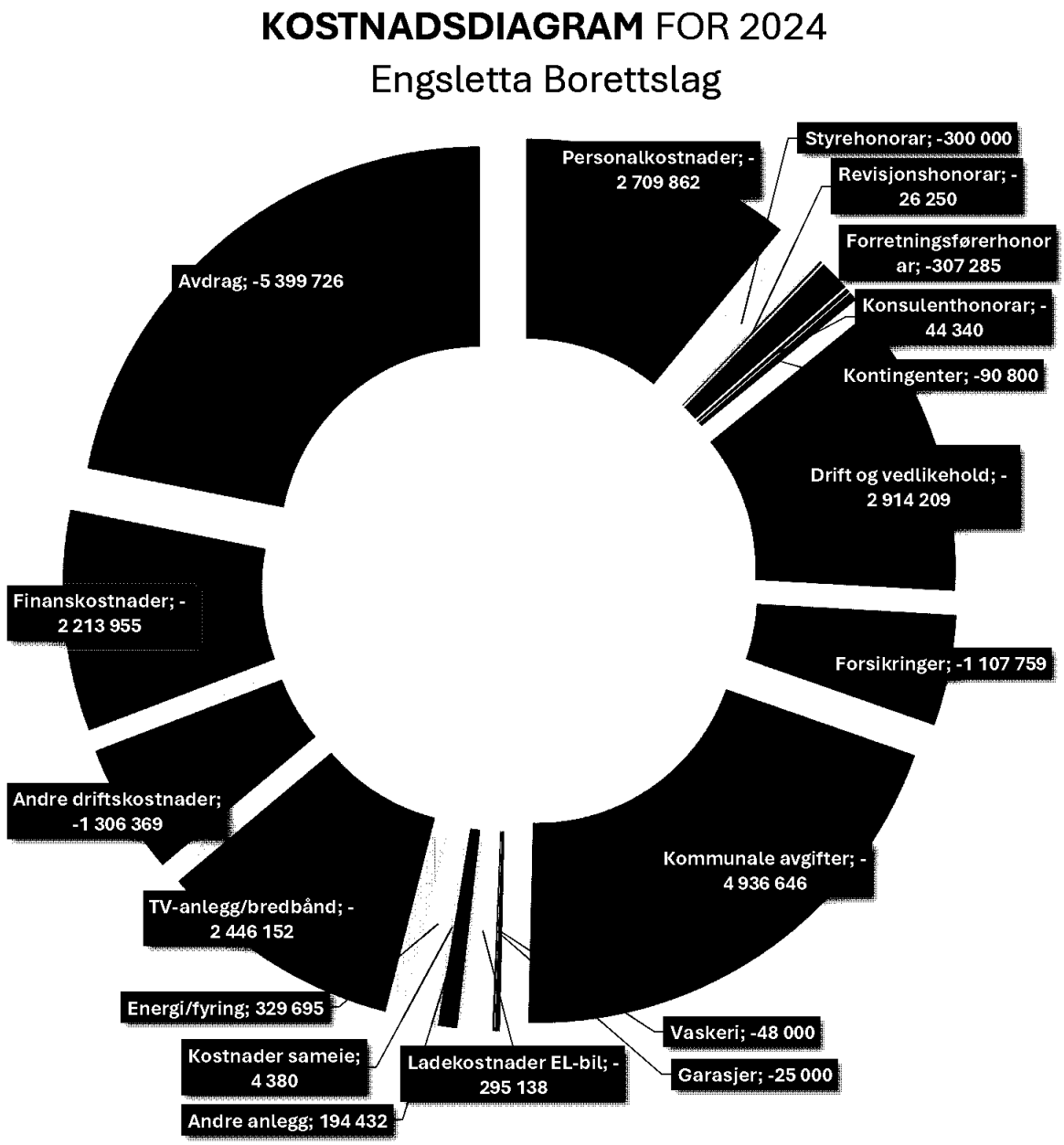
Styret har gjennomført «sykkeldag» på aktivitetsplassen, 2 «Rusken-aksjoner» og julegrantenning. Dette har vært populære aktiviteter, ca. 100 barn og voksne deltok i julegrantenningen i 2024. Rusken-aksjonen på våren var svært mye brukt, men høstens Rusken aksjon var mindre benyttet. Det kan se ut som at 1 Rusken-aksjon hvert år er tilstrekkelig. Derfor er det i 2025 planlagt 1 Rusken-aksjon.

Styreleder har representert Engsletta borettslag på OBOS sin generalforsamling og på lederkonferanse i OBOS. Dette er nyttige arenaer å være med på for å forsøke å påvirke OBOS i den retningen vi ønsker. Styret har også deltatt i den årlige høstkonferansen som er et forum for å utveksle informasjon imellom OBOS sentralt og de enkelte boligselskapene.

Vi håper at dere deltar på den digitale generalforsamlingen i Engsletta borettslag og som pågår i perioden 24.- 29. april. Dette er 2 dager kortere enn vanlig, noe som skyldes at påsken kommer sent i 2025. **Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus mandag 28. april kl. 17.30.** Her kan dere treffe oss i Styret, borettslagets ansatte og representanter fra OBOS. Det vil også være mulig å få litt bistand til å delta i den digitale generalforsamlingen.

Håper vi ser dere på beboermøtet 28. april.

Helge



Notat: Engsletta Borettslag har et tilgodebeløp på rundt kr. 900 000 fra Kalbakken Fyrhus Samei e for 2024. Drift- og vedlikeholdskostnadene har vært høye på grunn av rehabilitering av balkongtak. Styret har likevel klart å oppnå et positivt årsresultat gjennom effektiv kostnadsstyring. Avdrag på lån i OBOS Banken i 2023 vises på diagrammet og bokføres i de disponible midlene, ikke i resultatregnskapet. Regnskapsendringer betyr at Fyrhuset og Vaskeriet beholder sine eiendeler og gjeld, mens Engsletta bokfører kun andel egenkapital i fellesanlegg i arbeidskapitalen. Denne regnskapsmessige endringen har medvirket til en reduksjon av arbeidskapitalen på rundt kr. 1 300 000 for 2024.

Til generalforsamlingen i Engsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

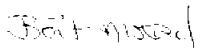
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 436 875**	**6 114 551**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 900 015	6 294 477
Tilbakeføring av avskrivning	18	397 505	385 716
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-225 948	-27 144
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-5 399 726	-5 316 925
Andel EK i fellesanlegg	28	-206 355	0
Red. anl.midler i fellesanlegg		13 952	0
Red.langs.gjeld i fellesanlegg		-757 321	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000
Red. annen langs. gjeld		-2 700	0
Innsk. øremerk. bankkto		-26 459	-14 799
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 307 037**	**1 322 325**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 129 838**	**7 436 875**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 069 135	9 912 971
Kortsiktig gjeld	-939 297	-2 476 096
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 129 838**	**7 436 875**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 672 093	3 672 220	3 674 208	3 674 640
Innkrevde felleskostnader	2	19 010 829	17 548 932	19 184 792	20 308 360
Vaskeri		0	0	20 000	20 000
Parkeringsplasser	12	426 570	231 544	470 000	470 000
Andre inntekter	3	274 101	273 776	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 383 593**	**21 726 472**	**23 529 000**	**24 653 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 709 862	-2 680 095	-2 800 000	-2 912 000
Styrehonorar	5	-300 000	-304 490	-300 000	-300 000
Avskrivninger	18	-397 505	-385 716	-1 400 000	-380 000
Revisjonshonorar	6	-26 250	-24 500	-20 000	-21 000
Andre honorarer		0	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-307 285	-291 820	-313 000	-329 000
Konsulenthonorar	7	-44 340	-26 224	-30 000	-30 000
Kontingenter		-90 800	-90 800	-90 800	-91 000
Drift og vedlikehold	8	-2 914 209	-561 748	-2 905 000	-2 085 000
Forsikringer		-1 107 759	-895 823	-985 000	-1 460 000
Kommunale avgifter	9	-4 936 646	-4 195 062	-4 920 000	-5 610 000
Vaskeri	10	-48 000	0	0	0
Garasjer	11	-25 000	-75 000	0	0
Ladekostnader EL-bil		-295 138	-341 319	-300 000	-300 000
Andre anlegg	28	194 432	0	0	0
Kostnader sameie	28	4 380	0	0	0
Energi/fyring	13	329 695	51 129	-1 260 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 446 152	-2 471 371	-2 500 000	-2 446 152
Andre driftskostnader	14	-1 306 369	-1 118 222	-1 176 400	-1 191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 426 807**	**-13 421 062**	**-19 010 200**	**-17 525 152**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 956 786**	**8 305 410**	**4 518 800**	**7 127 848**
DRIFTSRESULTAT		**6 956 786**	**8 305 410**	**4 518 800**	**7 127 848**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	15	157 184	91 126	30 000	30 000
Finanskostnader	16	-2 213 955	-2 102 060	-2 319 000	-1 753 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 056 771**	**-2 010 934**	**-2 289 000**	**-1 723 000**
ÅRSRESULTAT		**4 900 015**	**6 294 477**	**2 229 800**	**5 404 848**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 900 015	6 294 477		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	17	83 050 731	83 050 731
Tomt		1 625 728	1 625 728
Andel egenkapital i fellesanlegg	28	206 355	0
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		0	13 952
Andre varige driftsmidler	18	581 249	752 806
Aksjer og andeler	19	124	124
Miljøbankkonto, øremerket		821 868	698 663
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 286 056**	**86 142 005**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		15 594	10 094
Forskuddsbetalte kostnader		1 265 414	50 348
Andre kortsiktige fordringer	20	1 008 877	682 152
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	1 966 752
Driftskonto OBOS-banken		748 788	4 766 291
Skattetrekkskonto OBOS-banken		96 315	91 629
Sparekonto OBOS-banken		3 889 326	2 313 825
Innestående i andre banker		44 821	31 880
SUM OMLØPSMIDLER		**7 069 135**	**9 912 971**
SUM EIENDELER		**93 355 191**	**96 054 976**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 454 * 100		45 400	45 400
Annen egenkapital	21	46 468 461	41 568 446
SUM EGENKAPITAL		**46 513 861**	**41 613 846**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	42 609 211	48 008 937
Borettsinnskudd	23	2 372 600	2 372 600
Annen langsiktig gjeld	24	142 050	144 750
Avsetning bomiljøtiltak	24	778 172	681 426
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		0	757 321
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 902 033**	**51 965 034**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 603	158 977
Skyldige offentlige avgifter	25	192 397	180 341

Påløpte renter		32 091	198 904
Påløpte avdrag		284 287	439 959
Garasjeregnskap		0	660
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	1 223 384
Annen kortsiktig gjeld	26	283 920	273 872
SUM KORTSIKTIG GJELD		**939 297**	**2 476 096**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**93 355 191**	**96 054 976**
Pantstillelse	27	125 476 600	125 476 600
Garantiansvar	28	4 252 652	4 252 652

Oslo, 24.03.2025
Styret i Engsletta Borettslag

Helge Jørgenstuen Rune Halvorsen Thomas Johnsen

Nanna Øyen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	18 089 652
Kapitalkostnader IN lån II	3 674 533
Internett	407 695
Kabel-tv	363 120
Lokaler	95 508
Ekstra kjellerbod	54 854
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-2 440
Overført til kapitalkostnader	-3 672 093
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 010 829**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	32 018
Kalbakken Fyrhus, tomteleie	2 335
Kalbakken Fyrhus, adm.honorar	95 909
Kalbakken Vaskeri, adm.bet.system	37 608
Adgangsbrikker	100
Kontor	3 337
Garasjer	660
Garasjeforsikring	7 200
Leie av garasjetomt	84 000
Salg av nøkler	1 000
Salg av diverse materiell	2 362
Skilt	1 475
Styremøter (spleis med Akerli ifm. julelunsj for ansatte og julegrantenning 1. advent)	955
Julemarkering (spleis med Akerli ifm. julelunsj for ansatte og julegrantenning 1. advent)	5 143
SUM ANDRE INNTEKTER	**274 101**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 820 107
Overtid	-105 569
Påløpte feriepenger	-261 812
Fri bil, tlf etc.	-29 671
Naturalytelser speilkonto	29 671
Arbeidsgiveravgift	-367 897
Pensjonskostnader	48 247
Pensjonskostnader innskudd	-115 477
AFP-pensjon	-36 254
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 353
Yrkesskadeforsikring	-5 000
Personalforsikring	-26 089
Refusjon sykepenger	15 895
Kantinekostnader	-10 145
Bedriftshelsetjeneste	-5 781
Arbeidsklær	-18 520
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 709 862**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
Styret har fått dekket bevertning for kr 53 773, jf. noten om andre driftskostnader.
I tilegg har styret fått dekket styreseminar med måltid, kr 13 006.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 688
OBOS Prosjekt AS	-2 066
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 586
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 340**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 892 488
Drift/vedlikehold VVS	-8 507
Drift/vedlikehold elektro	-15 653
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 011
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 270
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 125
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-21 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-590 694
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-184 336
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 914 209**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 524 103
Renovasjonsavgift	-1 412 543
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 936 646**

NOTE: 10
VASKERI

Kostnader vaskeri	-48 000
SUM VASKERI	**-48 000**

NOTE: 11
GARASJER

Tilbakebetaling depositum	-25 000
SUM GARASJER	**-25 000**

NOTE: 12
PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	426 570
SUM PARKERINGSPLASSER	**426 570**

NOTE: 13
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi		-316 865
Varmesentralen		
Betalt akonto til fyrhuset	-4 685 592	
innkrevd akonto eiere	4 382 352	
brenselavregning mot fyrhuset	949 800	
		646 560
SUM ENERGI / FYRING		**329 695**

Varmesentralen består av innkrevd akonto fra eiere i Engsletta, månedlig kostnad betalt til Fyrhuset, og årlig avregning av forbruk energi til Fyrhuset.

NOTE: 14
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 000
Container	-99 183
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 236
Verktøy og redskaper	-19 194
Telefon-/kontormaskiner	-15 234
Driftsmateriell	-42 732
Lyspærer og sikringer	-27 483
Renhold ved firmaer	-527 399
Andre fremmede tjenester	-36 108
Kontor- og datarekvisita	-39 807
Trykksaker	-24 370
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 424
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-53 773
Andre kontorkostnader	-30 377
Telefon/bredbånd	-25 299
Telefon, annet	-6 155
Porto	-400
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 843
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-184 439
Gaver	-17 401
Bank- og kortgebyr	-7 692
Velferdskostnader	-28 540
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 306 369**

NOTE: 15
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 576
Renter av sparekonto i OBOS-banken	136 065
Andre renteinntekter	7 543
SUM FINANSINNTEKTER	**157 184**

NOTE: 16
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-317 803
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 895 720
Renter på leverandørgjeld	-432
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 213 955**

NOTE: 17
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: 18
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2019	90 000	
Avskrevet tidligere	-89 999	
		1
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	-354 252	
		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	-65 000	
Avskrevet i år	-16 249	
		1
Snøfreser		

Tilgang 2018	68 750	
Avskrevet tidligere	-68 749	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2022	30 094	
Avskrevet tidligere	-10 032	
Avskrevet i år	-6 019	
		14 043
Tilgang 1996	101 930	
Avskrevet tidligere	-101 929	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2007	200 000	
Avskrevet tidligere	-199 999	
		1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2023	27 144	
Avskrevet tidligere	-3 770	
Avskrevet i år	-9 048	
		14 326
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
Blomsterkasser		
Tilgang 2024	37 194	
Avskrevet i år	-8 782	
		28 412
Grill		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2018	4 311 998	
Avskrevet tidligere	-4 311 997	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	3 319 272	
Tilgang 2017	97 500	
Avskrevet tidligere	-2 723 666	
Avskrevet i år	-341 677	
		351 429
Bom		
Tilgang 2024	188 754	

Avskrevet i år	-15 730	
		173 025
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**581 249**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-397 505**

NOTE: 19
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: 20
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Energiavregning 2024, sameiet Kalbakken Fyrhus	942 003
Energiavregning 2024 kontor, sameiet Kalbakken Fyrhus	7 797
Mester-rør, viderefaktures eiere	59 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 008 877**

NOTE: 21
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	46 417 053
Egenkapital fra IN tidligere år	278 303
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-226 895
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**46 468 461**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 22
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obosbanken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-45 010 000	
Nedbetalt tidligere	10 624 481	
Nedbetalt i år	2 045 436	
		-32 340 083
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	41 969 461	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 354 290	
Nedbetalt tidligere, IN	278 303	

Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12		-10 269 128
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 609 211**

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

NOTE: 23
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 24
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer		-118 800
Avsetning bomiljøtiltak		-778 172
Depositum frysebokskontakt		-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 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 30021, depositum Chrf. Hellumsvei 15		-1 000
Lokale 30022,depositum Kalbakkstubben 7		-1 000
Innskudd:	7 500	
Depositum:	12 500	
Sum plassert på sparekonto i Obos:	20 000	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		**-920 222**

NOTE: 25
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-96 315
Skyldig arbeidsgiveravgift	-96 082
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-192 397**

NOTE: 26
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-261 812
Avregningskonto, IN	-2 535
Parkering	-360
Avregning, DNB	-19 212
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-283 920**

NOTE: 27
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 372 600
Pantelån	42 609 211
Påløpte avdrag	284 287
Beregnede IN-forpliktelser	51 408
TOTALT	**45 317 506**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 28

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 46,50 % 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 3 952 084

Selskapet sin andel i Fyrhuset vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapet sin andel av driftskostnader og årsresultat i Fyrhuset er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg". På bakgrunn av dette kan kontoen være både positiv og negativ i årsregnskapet.

Kostnadene som knytter seg til varme/energi er bokført under posten "varmesentral" som avregnes inneværende år.

Andelene som er innarbeidet er fra Fyrhuset sitt forrige 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 214 781

Selskapet sin andel i Vaskeriet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapet sin andel av driftskostnader og årsresultat i Vaskeriet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kosnader sameie". På bakgrunn av dette kan kontoen være både positiv og negativ i årsregnskapet.

Andelene som er innarbeidet er fra Vaskeriet sitt forrige godkjente årsregnskap.

Både Kalbakken fyrhus og Kalbakken vaskeri endret 2023 regnskapsprinsipp til egenkapitalmetoden. Andelene som er innarbeidet i 2024 er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret (2023).

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE
ORG.NR. 983 873 901, KUNDENR. 172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 919 824	9 919 824	9 920 000	9 920 000
Andre inntekter		0	72	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 919 824**	**9 919 896**	**9 920 000**	**9 920 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 818	-10 857	-15 000	-17 000
Styrehonorar	4	-98 000	-77 000	-98 000	-113 000
Avskrivninger	13	-14 999	-15 002	0	0
Revisjonshonorar	5	-19 494	-8 656	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-104 645	-99 375	-106 000	-111 000
Konsulenthonorar	6	-289 646	-94 354	-305 000	-305 000
Drift og vedlikehold	7	-552 399	-377 699	-500 000	-500 000
Forsikringer		-65 201	-57 743	-65 000	-78 000
Festeavgift		-2 335	-2 245	-2 500	-2 000
Kommunale avgifter	8	-23 938	-23 752	-20 000	-29 000
Andre anlegg	9	-1 905 069	-1 249 521	0	0
Energi/fyring	10	-6 829 282	-7 479 835	-6 660 000	-7 500 000
Andre driftskostnader	11	-7 759	-12 796	-14 000	-14 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 926 585**	**-9 508 835**	**-7 815 500**	**-8 700 000**
DRIFTSRESULTAT		**-6 761**	**411 061**	**2 104 500**	**1 220 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 843	17 787	0	0
Finanskostnader		0	-6 390	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 843**	**11 397**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**12 082**	**422 458**	**2 104 500**	**1 220 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 082	422 458		

KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE
ORG.NR. 983 873 901, KUNDENR. 172

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2	15 001
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**15 001**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		69 348	31 525
Forskuddsbetalte kostnader		86	0
Andre kortsiktige fordringer	14	25 951	175 884
Driftskonto OBOS-banken		3 256 555	4 151 741
Sparekonto OBOS-banken		79 927	391
SUM OMLØPSMIDLER		**3 431 867**	**4 359 541**
SUM EIENDELER		**3 431 869**	**4 374 542**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		434 540	422 458
SUM EGENKAPITAL		**434 540**	**422 458**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 066 309	2 673 249
Annen kortsiktig gjeld	15	1 931 020	1 278 835
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 997 329**	**3 952 084**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 431 869**	**4 374 542**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

SAMEIET KALBAKKEN VASKERI
ORG.NR. 984 412 479, KUNDENR. 1721

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	275 522	263 621	263 000	276 000
Vaskeri	10	160 682	145 193	140 000	140 000
Andre inntekter	3	156 819	54 232	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**593 022**	**463 046**	**458 000**	**471 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-112 455	-104 489	-123 000	-123 000
Styrehonorar	5	-6 300	-6 300	-6 300	-6 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-14 506	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-31 405	-29 825	-32 000	-34 000
Konsulenthonorar	7	-42 701	-36 875	-40 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-204 946	-99 453	-80 000	-132 000
Forsikringer		-3 619	-3 381	-3 800	-5 000
Kommunale avgifter	9	-21 224	-21 058	-26 000	-31 000
Kalbakken Fyrhus	11	-41 431	-25 512	-30 000	-30 000
Energi/fyring	12	-32 333	-25 100	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	13	-23 434	-87 423	-5 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-528 503**	**-453 922**	**-388 100**	**-471 000**
DRIFTSRESULTAT		**64 519**	**9 125**	**69 900**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	2 110	4 484	0	0
Finanskostnader	15	-323	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 787**	**4 484**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**66 306**	**13 609**	**69 900**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		66 306	13 609		

SAMEIET KALBAKKEN VASKERI
ORG.NR. 984 412 479, KUNDENR. 1721

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 488	1 488
Andre kortsiktige fordringer	17	-22 462	19 416
Driftskonto OBOS-banken		94 901	38 994
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 833	3 908
Sparekonto OBOS-banken		7 021	21 781
SUM OMLØPSMIDLER		**82 781**	**85 586**
SUM EIENDELER		**82 783**	**85 588**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		79 915	13 609
SUM EGENKAPITAL		**79 915**	**13 609**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	18	7 500	7 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 500**	**7 500**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 645	21 726
Skyldige offentlige avgifter	19	5 324	6 969
Annen kortsiktig gjeld	20	-15 600	35 784
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-4 631**	**64 479**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 783**	**85 588**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Sameiet Kalbakken Vaskeri

Helge Jørgenstuen	Rune Halvorsen	Eivind Haukvik
Gry Jøkling	Vigdis Marie Frydenlund	Thomas Johnsen
Tone Ytterhaug		

TIL ANDELSEIERNE I ENGSLETTA BORETTSLAG

Vedlagt finner dere et informasjonsskriv som inneholder nyttig informasjon for både nye og gamle andelseiere i Engsletta Borettslag.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.0 INFORMASJON OM ENGSLETTA BORETTSLAG 4
2.1 Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag 4
2.2 Ansatte 4
2.3 Forretningsførsel og revisjon 4
2.4 Kalbakkstubben 14 6
2.5 Kalbakken idrettsfelt 6
2.6 Renhold fellesrom 6
2.7 Snørydding/strøing 7
2.8 Parkeringsplasser og garasjer 7
2.9 Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren 8
2.10 Dørsalg 8
2.11 Utleielokaler 8
2.12 Dyrehold 9
2.13 Balkonginnglassing 9
2.14 Aktivitetsplassen i borettslaget. 10
2.15 Forsikring 10
2.16 Brannsikringsutstyr 11
2.17 HMS – Helse, miljø og sikkerhet 11
2.18 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) 12
2.19 Garantert betaling av felleskostnader 12
2.20 Utleie av egen bolig (bruksoverlating) 12
2.21 Forkjøpsrett 12
2.22 Kabel-TV 12
2.23 Ventilasjon 13
2.24 Avfall - krav til innpakking og behandling 13
2.25 Bad 14
2.26 Miljøkonto 14
2.27 Energiøkonomisering. 14
2.29 Kalbakken Vaskeri 14
2.30 Større vedlikehold 15
2.31 Langsiktig vedlikehold - planer fremover 15

2.32 Ladeplasser for el-bil 21
2.33 Kalbakken Vaskeri 21
2.34 Rusken 21
2.35 Spesifisering av fellesutgifter 21
2.36 Kjøring på stikkveier 21
2.37 Julegrantenning 21
2.38 Gode råd 21
2.0 INTERNKONTROLL I ENGSLETTA BORETTSLAG 23

1.0 INFORMASJON OM ENGSLETTA BORETTSLAG

2.1 Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag
Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.
Engsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950 271 639, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Akerlia 20-28 33-37
Christoffer Hellumsvei 6-19

Kalbakkstubben 1-19
Kalbakkveien 1-5
Nedre Kalbakkvei 6-14
Christoffer Hellumsvei 21,23,25,27
Christoffer Hellumsvei 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 (borett), 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.

2.2 Ansatte
Engsletta Borettslag har 3 ansatte.
Driftsleder Rune Jøkling har ansvar for daglig drift samt besvarer spørsmål knyttet til boforholdet.
Ronny Olsen fungerer 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 heldigvis ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2024.

2.3 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
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

Vaktmesterkontor
Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo (inng. Chr. Hellumsvei)
Telefon: Olsen 995 79 678 (07.00-15.00)
Skogseth 995 90 716 (07.00-15.00)
E-post: vaktmester@engsletta.no

Styrets arbeid
Styrets arbeid har også i 2024 har vært preget av store prisøkninger som følge av den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet. Styret vedtok under budsjettbehandlingen for 2025 å øke felleskostnadene med 10%. I tillegg nyttes Engsletta borettslags andel av overskuddet i Kalbakken fyrhus til å styrke egenkapitalen i borettslaget slik at det ikke er nødvendig med ytterligere økning i felleskostnadene så langt vi vet nå. Ombygging av balkongtak fortsetter og Styret avsatte ca. 1,5 MNOK til utbedringer av disse i 2024. Arbeidene startet allerede i januar 2024.

Styret har også skrevet brev til Grorud bydel og anmodet om at det gjøres tiltak for å sikre videre drift av Nordtvedt gård da det er Styrets oppfatning at mange av våre beboere besøker gården.

De fleste møtene våre er avholdt på vanlig måte. Enkelte av styremedlemmene har deltatt via teams på noen av møtene av praktiske årsaker.
Styret er blitt holdt kontinuerlig informert om utviklingen på tomten til Kalbakkstubben 14.

Styret ble informert om at byggestart av servicebygg på Kalbakken idrettsfelt er startet i 2024, se eget avsnitt vedr. Kalbakken idrettsfelt!
Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt digitalt og 106 andelseiere deltok i denne. I tillegg ble det avholdt beboermøte samtidig med generalforsamlingen slik at de som ønsket det kunne møte opp og diskutere aktuelle saker både i forbindelse med generalforsamlingen og med andre aktuelle saker. Her møtte det frem ca. 50 beboere.
Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen 2025 avholdes mandag 28. april kl. 17.30 på Grorud samfunnshus. Vi oppfordrer dere til å møte opp her slik at vi i Styret

kan få informert dere ytterligere om aktuelle saker, samt at dere andelseiere kan komme med innspill til eventuelle tiltak som er ønskelig fra deres side.

2.4 Kalbakkstubben 14.
I 2023 fikk vi nabovarsel om at eierne av Kalbakkstubben 14 vill starte bygging av ei boligblokk på tomten. Det gikk lang tid uten vesentlig aktivitet på tomten, men etter hvert ble det mer aktivitet her. Deler av fjernvarmerørene tilhørende Kalbakken Fyrhus gikk igjennom kjelleren på Kalbakkstubben 14. Dette tok ikke utbygger særlig hensyn til, og styret i Kalbakken Fyrhus måtte engasjere advokat som ivaretok Kalbakken Fyrhus sine interesser. Det har vært utfordrende å forholde seg til eierne av Kalbakkstubben 14 og som ikke viste særlig interesse for disse rørene. Saken endte i rettsapparatet som konkluderte med at utbygger måtte hensynta disse rørene. Det endte med at utbyggerne måtte legge om rørtraseen for egen regning slik at fjernvarmeforsyningen til Akerli borettslag kunne opprettholdes. Saken medførte mye arbeid for Styret i Kalbakken Fyrhus og ikke minst for driftsleder i Engsletta som også er ansvarlig for den administrative jobben med Kalbakken Fyrhus.

2.5 Kalbakken idrettsfelt
Bygging av servicebygg på Kalbakken idrettsfeltendelig ble påbegynt i 2024. Bygget er planlagt ferdig våren 2025. Byggearbeidene har medført litt ekstra trafikk i området, og byggherren måtte også "låne" noen kvadratmeter av tomten vår for å få gjennomført byggingen. Dette aksepterte Styret og som kompensasjon setter utbygger opp nytt gjerde mot idrettsplassen fra garasjene ved barnehagen og frem til åpningen i gjerdet ved Chr. Hellums vei 12.

2.6 Renhold fellesrom
Odin Renhold og OK Renhold har utført ukentlig renhold i oppganger fra kjeller til øverste bebodde etasje. Kjellergulv og vindusvask i oppgang utføres vår/høst. Lofts gulv hver vår.

Fra første februar 2024 overtok OK renhold renholdet som Odin renhold hadde utført for oss frem til da. Årsaken er at lederen i virksomheten Odin renhold etter eget ønske gikk av med pensjon.

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!

2.7 Snørydding/strøing
Vaktmester har beredskap i vinterhalvåret og utfører snørydding og strøing i prioritert rekkefølge. I det siste året fra vi hatt flere tilfeller av både snøstorm og styrtregn i området vårt, noe som har vært utfordrende. Vaktmestrene gjør en formidabel innsats for å holde stikkveier, parkeringsplasser og andre områder noenlunde frie for snø. Selv om de jobber fra tidlig morgen og til sene kvelden er ikke dette bestandig nok. I perioder med store snøfall er vi avhengige av at beboerne hjelper oss med å holde inngangspartiene fremkommelig.

Alle oppganger er forsynt med snøskuffe og kost. Redskapene er plassert innenfor Kjellerdøren i hver oppgang. Bruk utstyret, men vær snill å henge 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.
I tillegg har styrtregn medført vanninntrenging i blokken nærmest Nordtvedtbekken noe som medførte at det måtte dreneres på nytt her for å hindre at overvann trenger inn i kjellerne.

2.8 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 kontrollerer området og 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 effektuering.

Borettslaget har 198 parkeringsplasser for utleie. Disse er organiserte 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 i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende.
Borettslaget eier nå de 20 garasjene som finnes i borettslaget. Tildeling foretas også her i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Styret vedtok å bytte ut garasjeportene med nye vippeporter i stål. Som følge av denne oppgraderingen har styret vedtatt å øke leien for garasjene.

Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av Elaway AS.All drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres også 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.

Det har i lang tid vært utfordrende trafikale forhold på parkeringsplassen vår i Kalbakkveien. Det har vært mange uvedkommende som har benyttet vår parkeringsplass særlig i forbindelse med levering og henting av barn i barnehage og skole. Det har vært gjort forsøk på å holde vakt der, men dette har medført mange ubehagelige episoder for de som har hatt dette vaktholdet. Høsten 2024 vedtok Styret å gå til anskaffelse av en bom som sperrer for innkjøring av uvedkommende der. Dette har løst utfordringene.

2.9 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.

2.10 Dørsalg
Vi minner om at man må være varsom med hvem man slipper inn i oppgangene
Man skal kun slippe inn besøkende til egen bolig. Andre besøkende som ringer på skal ikke slippes inn av andre enn den de skal besøke.

Vi har ringeklokke med audio/video av nettopp den grunnen.
Vi har den siste tiden fått melding om bl.a selgere fra alarmselskaper og folk som tilbyr å reparere innglassing på balkongene.

Det er selvfølgelig frivillig om dere vil inngå avtaler med noen av disse, men pass på, og vær sikre på hva slags avtaler dere signerer.
Engsletta har ingen avtaler eller gitt tillatelse til noen form for dørsalg i borettslaget, uansett hva de som ringer på måtte påstå.

Serviceavtaler eller besøk fra borettslagets samarbeidspartnere går som regel via driftskontoret eller er forhåndsavtalt mellom beboer og de som skal på besøk.

2.11 Utleielokaler
Borettslaget leier ut 13 lokaler hvor det er innbetalt innskudd/depositum, jfr. Note 3.

2.12 Dyrehold

Vedtektene vedrørende dyrehold ble endret på generalforsamlingen i 2024. Det er nå kun nødvendig å informere driftskontoret dersom man anskaffer seg hund eller katt i leiligheten. I tillegg må det fylles ut en dyreholdserklæring som ligger på Vibbo. Følgende tillatelser foreligger pr. 01.01.2025:

Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2010)
Kalbakkveien 1B	(Godkjent 2016)
Kalbakkveien 5A	(Godkjent 2017)
Akerlia 20	(Godkjent 2018)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2018)
Chrf. Hellums vei 11	(Godkjent 2019)
Kalbakkstubben 1	(Godkjent 2019)
Nedre Kalbakkvei 10	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellumsvei 17	(Godkjent 2020
Akerlia 33	(Godkjent 2020)
Akerlia 22	(Godkjent 2020)
Nedre Kalbakkvei14	(Godkjent 2020)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2021)
Akerlia 33	(Godkjent 2021)
Kalbakkveien 5C	(Godkjent 2021)
Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2022)
Kalbakkstubben 7	(Godkjent 2022)
Chrf. Hellumsvei 12	(Godkjent 2022)
Nedre Kalbakkvei 6	(Godkjent 2023)
Akerlia 24	(Godkjent 2024)
Akerlia 28	(Godkjent 2024)

2.13 Balkonginnglassing

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

De siste årene er det gjennomført mange kostbare reparasjoner, om-liming av løse glass og justeringer, for å opprettholde funksjonene på systemet så godt det har latt seg gjøre.

Nå er balkongglassene 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.

2.14 Aktivitetsplassen i borettslaget.
Etter at Styret sendte melding til barnehager og skoler i Groruddalen om at aktivitetsplassen vår er privat, har det vært færre tilfeller av besøk av skoleklasser og barnehagebarn.

I våres ble det arrangert sykkeldag her og det var stor interesse for dette. Mange av beboerne våre benyttet anledning til å få reparert syklene sine. Borettslaget ga et mindre økonomisk tilskudd til opplegget som gjorde at kostandene for den enkelte ble redusert.
Styret håper at beboerne fortsetter å benytte den fine aktivitetsplassen vår og vi tar med glede imot forslag til aktiviteter her.

2.15 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 2022 og vi fikk til en noe redusert forsikringspremie på våre anlegg. Ved årsskifte 2024/2025 fikk varsel om 58 % økning i premien. Styret i samarbeid med Obos gikk ut på markedet for å sjekke om andre selskaper kunne gi en bedre pris. Dette resulterte i at økningen fra 2024 til 2025 endte på «bare» 22 prosent.

2.16 Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle leiligheter ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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
I heftet finner dere 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 varmtvannsbereder 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.

Husordensreglene ble endret etter Generalforsamlingen i 2022 bl. a slik at eier av leilighet som er under oppussing plikter å stenge hovedkranen inn i leiligheten når det ikke befinner seg personer i leiligheten.

Dersom disse retningslinjene ikke følges, vil det medføre at eier av leiligheten må erstatte eventuelle skader både i egen andres leiligheter dersom det oppstår vannlekkasjer.

2.17 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.

2.18 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
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. Send henvendelsen på e-post til **oef@obos.no**. Andelseier må henvende seg skriftlig. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Det koster dernest kr. 5 000 i engangsgebyr, for opprettelse av avtalen med OEF, for den enkelte andelseier. 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.

2.19 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.

2.20 Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.
Vi minner om at leiligheten kan leies ut maks 30 dager pr år uten godkjenning fra på forhånd fra Styret.

2.21 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.

2.22 Kabel-TV
Telenor (tidligere Canal Digital) 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 vww.telenor.no.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale om levering av komplett Digital PVR HD-dekoder med programkort samt modem 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.

2.23 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.

Styret har vedtatt å engasjere eksternt firma til å foreta rens av samtlige ventiler i alle leilighetene i borettslaget. Denne jobben startet i desember 2024 og ble sluttført i løpet av januar 2025..

2.24 Avfall - krav til innpakking og behandling
Kildesortering gjelder i borettslaget og avfall skal sorteres i grønne, blå/lilla og vrengte 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. lnnkast 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, Chrf. 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.

2.25 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. Opphoping av fukt evakueres raskest ved å sette badedøren åpen. Unngå overdreven bruk av toalettpapir da det kan forårsake tetting og problemer med å skylle ned.
Badene i borettslaget ble rehabilitert i 2006 og garantien er for lengst utgått.

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 inntil videre, da styret må vurdere om hvor mange som kan få denne ordningen sett opp mot likviditeten i borettslaget.

2.26 Miljøkonto
Obos vedtok for noen år siden å "gi tilbake" til borettslagene noe av overskuddet i Obos. Det ble vedtatt å etablere en miljøkonto i alle borettslaget og med en årlig overføring av overskuddet i obos tilbake borettslagene. Engsletta har ved årsskifte 2024/2025 ca. 822 000 kroner på denne kontoen. Disse pengene kan benyttes til diverse miljøtiltak i borettslaget etter særskilte regler som er vedtatt av OBOS.

2.27 Energiøkonomisering.
Styret fikk, ved hjelp av OBOS tips om at det er mulig å søke både ENOVA og Oslo Kommune om tilskudd for å gjennomføre en kartlegging av energiforbruket i borettslag. Det er i ferd med å komme strengere krav til bygningsmassen slik at energiforbruket kan reduseres. Styret har engasjert Obos Prosjekt til å gjennomføre denne kartleggingen og kostnadene ved dette dekkes i sin helhet av støtten fra de nevnte aktørene. Prosjektet forventes sluttført i løpet av første halvår 2025. Dette prosjektet vil danne grunnlag for Styrets forslag til neste store investeringsprosjekt som kan starte i 2027 etter forutgående vedtak i Generalforsamlingen i Engsletta Borettslag.

2.28 Kalbakken Torg
Styret har fått varsel om at det planlegges store utbygginger på Kalbakken Torg (området ved bl.a. Rema 1000 og Meny). Styret har vært representert på informasjonsmøter, og vi er også inviterte til å delta på "idedugnader" i forbindelse med planleggingen her.

2.29 Kalbakken Vaskeri
Inngangsdøren til Kalbakken vaskeri måtte byttes ut høsten 2024, og dette medførte en kostand på ca. 140 000 kroner. Som følge av dette måtte Kalbakken Vaskeri tilføres 100 000 kroner for å sikre likviditeten. Basert på prosentvis eierandel i Kalbakken vaskeri ble Engsletta sin andel på 48 000 kroner som ble tilført vaskeriet.

2.30 Større vedlikehold

Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2024:
Kalbakkstubben 13 – 15, og Akerlia 22 – 24. I desember 2024 ble arbeidene med rensing av ventiler i samtlige leiligheter påbegynt. Arbeidene sluttføres i løpet februar

2.31 Langsiktig vedlikehold - planer fremover

Det planlegges ikke større vedlikeholdsarbeider i 2025. Det er viktig å ta vare på bygningsmassen som nå nærmer seg 70 år. Det har vært utført godt planlagt vedlikehold og oppgradering av bygningene våre og som dermed er i tilfredsstillende stand. Våre ansatte og Styret overvåker bygningsmassen kontinuerlig og vil sette inn tiltak så snart det er behov for dette. Borettslaget har en tilfredsstillende økonomi og det vil være mulig å gjennomføre noe ekstra vedlikeholdsarbeid ved behov uten at dette får konsekvenser for felleskostnadene.

På de neste sidene, følger en oversikt over større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført i borettslaget.

Større vedlikehold og rehabilitering – historisk oversikt

2024 Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2024: Kalbakkstubben 07 – 09, og Chr. Hellums vei 29 – 31. I desember 2024 ble arbeidene med rensing av ventiler i samtlige leiligheter påbegynt. Arbeidene sluttføres i løpet februar.

2023 Arbeidene med rensing av tak- og takrenner sluttført våren 2023.

2022 Samtlige tak og takrenner grundig renset for mose og gress sommeren 2022. Dette ble gjort manuelt av et firma som har spesialisert seg på slike oppdrag. I tillegg ble det renset luftekanaler og satt på hønsenetting rundt pipene i Kalbakkveien 1A-C

2021 Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2021: Kalbakkstubben 13 – 15, og Akerlia 22 – 24.

2018 Ferdigstillelse av drenering og rehabilitering av området til lekeplassen. Foreløpig sluttføring av prosjekt takarbeider på utvalgte blokker i borettslaget.

2017 Ferdigstilt drenering av Kalbakkveien 1 A-D og Chrf. Hellumsvei 12-18.Fornyet beplanting og plenarealet.

Rehabilitert 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 og 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 strømpetrekkingsmetoden 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 Chrf. Hellumsvei 10.

2014 Rehabilitert drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornyet beplanting.
Rehabilitert bunnledning i Chrf. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke.
Gjennomført Radon-måling.

2013 Utskifting av porttelefonanlegget til Siedle med videokommunikasjon. Utvidelseav Komplett-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 Chrf. Hellumsvei 12-18.

Malt kjellergulv.

2012 Utvidelse av driftsgarasjen 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 renset 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 renset 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 Chrf. Hellumsvei 11 forbi lekeplass i Akerlia og mot Chrf. Hellumsvei 31.

2006 Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 230 leiligheter. Flytting av driftskontor i

Kalbakkstubben 11 og oppussing av det nye lokalet. Verksted Chrf.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 brannslokkingsapparat. 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 Chrf. 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 lofts gulv. 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. Reparert 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 nyplanting. 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 istandsatt. 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/gårdslys 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. Utskifting 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. Utskifting 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).

2.32 Ladeplasser for el-bil
Det er etablert infrastruktur slik at det er mulig å bestille ladeboks på 136 parkeringsplasser og i samtlige 20 garasjer i borettslaget. Borettslaget betaler en årlig leie til Elaway på leie av anlegget. Dette etter vedtak fra Generalforsamlingen i 2021.

2.33 Kalbakken Vaskeri
Bruken av vaskeriet er omtrent som tidligere år.
Det er viktig at brukerne følger bruksanvisninger som står på vaskeriet slik at maskinene ikke overbelastes.
Akerli leier kontorplass av Kalbakken vaskeri
Kalbakken vaskeri drives i balanse.

2.34 Rusken
Dette er en populær ordning hvor beboerne årlig får anledning til å kvitte seg med rusk og rask på en lettvint måte. Dette er nyttig og hindrer at kjeller og loft fylles med skrot. Minner om at Renovasjonsetatens Gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87 kan benyttes gratis hele året.

2.35 Spesifisering av fellesutgifter
Det er mulig å sjekke hvordan fellesutgiftene spesifiseres, det kan dere se på husleieregningen.

2.36 Kjøring på stikkveier
Styret mottar fortsatt 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. Det er viktig at de som jobber med av- og pålessing på stikkveien tar hensyn slik at denne aktiviteten ikke hindrer øvrig ferdsel her.

2.37 Julegrantenning
Arrangementet i forbindelse med julegrantenningen 2024 ble avholdt søndag 1. desember i samarbeid med Akerli borettslag. Deler av styret i både Akerli og Engsletta deltok i planleggingen og gjennomføringen av arrangementet. Nisseorkester fra Romsås Janitsjar spilte for oss. Lystog fra Kalbakkveien via Kalbakkstubben og Kalbakkslyngen. Vi avsluttet med utdeling av varm drikke og pose til barna ved driftsgarasjen til Engsletta. Det var stor deltakelse i arrangementet også i år, noe vi i Styret setter stor pris på. Tusen takk til alle som deltok!

2.38 Gode råd
Balkong: Vis hensyn, lyd bærer langt. Ingenting skal kastes ut fra balkongen. Husk at sigarettsneiper 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

2.0 INTERNKONTROLL I 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 2025

Anleggsdel/sjekkpunkter/symptomer	OK/eller anmerkning må utbedres – med dato	Dato når en utbedring ble utført
Sikringsskap: 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?		
Leilighetens faste installerte lysarmaturer: Er leilighetens fastmonterte lysarmaturer i orden, uten sprekker og godt festet til underlaget? Er kupler/lampeglass hele?		
Tørketrommel: Renser du jevnlig lofiltret?		
Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter: 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?		
Belysningsutstyr: 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?		
Elektrisk utstyr: 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?		
Brannsikringsutstyr: 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?		

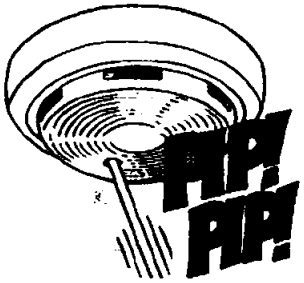
Bad: Renser du vannlås i sluk regelmessig? Kraner som drypper/klosett som renner: sørger du for omgående utbedring? Er rørforbindelser i himling kontrollert for kondens/lekkasjer? Er lufteventilen åpen?| Er det luftespalte mellom badedør og terskel?		
Lekkasjekontroll i kjøkkenbenk: Kontroller rørkoblinger jevnlig og utred årsaken dersom lekkasjesikring slår ut.		
Ventilasjon: 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

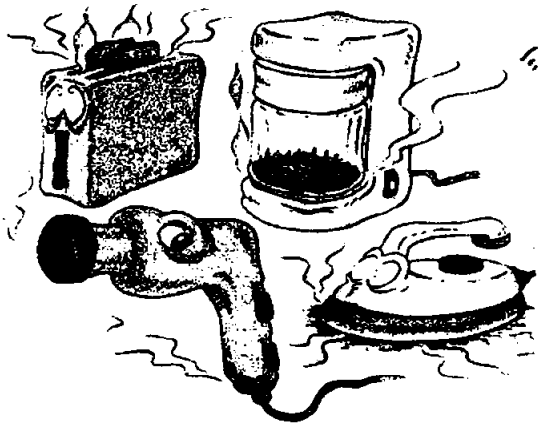


Røykvarsleren bør testes minst en gang pr måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l

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.

Tørrkoking 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 utstyret med termostat. Går denne i stykker, kan temperaturen på kort tid øke kraftig og forårsake brann. Trekk derfor alltid ut støpselet på termkostatstyrte 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 askebegeret 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- oppheting og farlig oppflamming. Soting fra flammen kan være et varsel om for dårlig luftilførsel

Forlat aldri et rom med brennende lys

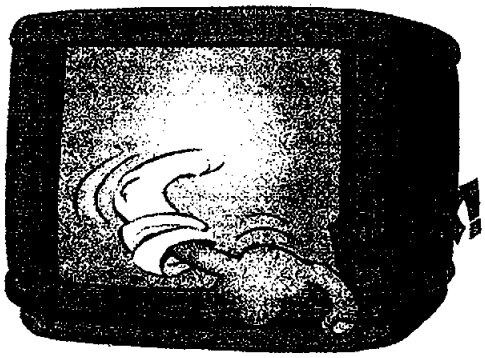
Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyseslukker – ikke blås

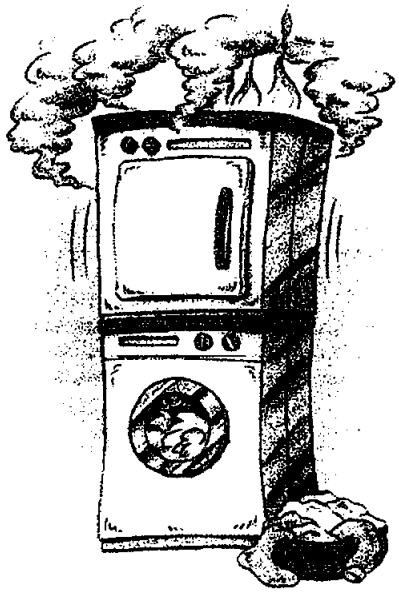
INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

Slå altid av vaskemaskinen, oppvaskmaskinen eller tørketrommelen når du forlater boligen. Rengjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk. Tette lofiltre 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

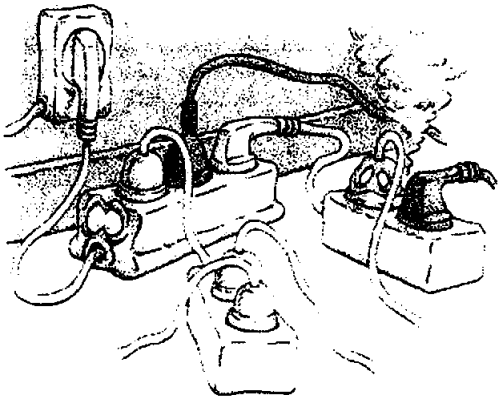


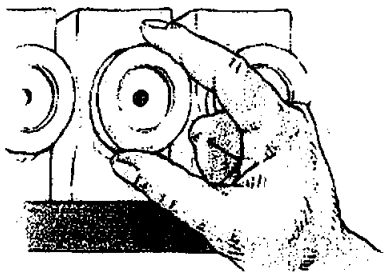


Støpsler og skjøtekontakter er svake ledd i elektriske installasjoner, og feil her øker brannfaren.

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikontakter.

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



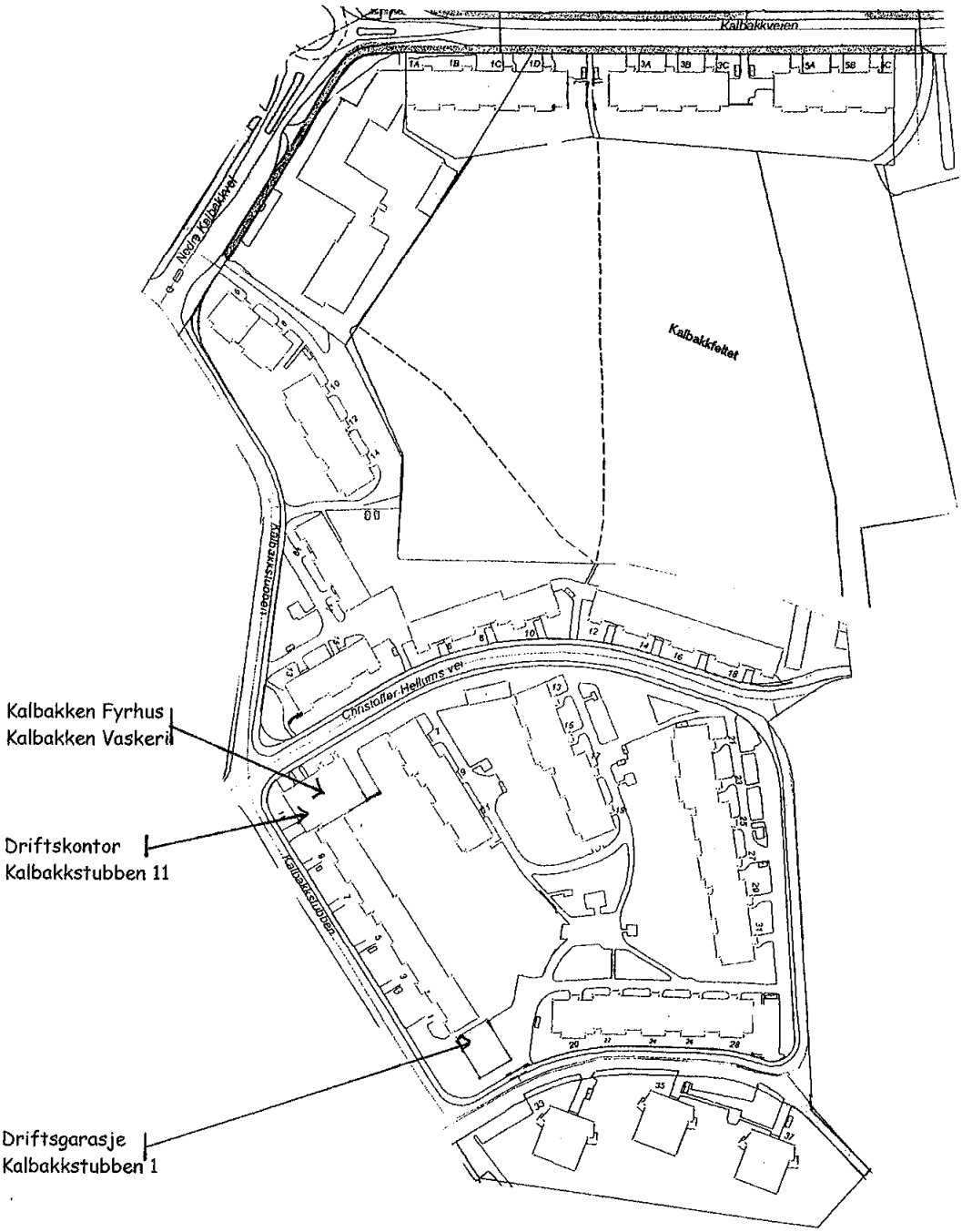


Hvis støpsler kontakter eller sikringer blir varme er dette et faresignal. Autorisert installatør må kontaktes snarest.

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.

OVERSIKTSPLAN OVER ENGSLETTA BORETTSLAG



0152 Engsletta Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder (ikke på valg) foreslås:

Navn:…Helge Jørgenstuen……
Adresse Christoffer Hellums Vei 23……
E-postadresse …helge.jorgenstuen@gmail.com……...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:…Rune Halvorsen……..
Adresse…Kalbakkstubben 13……...
E-postadresse…zx101990@gmail.com……..

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:…Saleh Fahimpor……..
Adresse…Kalbakkveien 5c……...
E-postadresse…fahimpor_saleh@hotmail.com

Navn: Hanne Nøddelund Morstad……..
Adresse …Christoffer Hellumsvei 12……...
E-postadresse…hannemorstad@gmail.com……...

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:…Susanne Lillestøl Johnsen……..
   Adresse Christoffer Hellumsvei 10 ……...
   E-postadresse…susanne89_johnsen@hotmail.com

2. Navn:…Torleif Kahrs……..
   Adresse…Nedre Kalbakkvei 14……...
   E-postadresse…tkahrs@icloud.com……...

3. Navn:…Rebecca Lunde……..
   Adresse…Kalbakkstubben 9……...
   E-postadresse…rebecca.lunde@yahoo.no……

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:…Helge Jørgenstuen……..
Adresse…Christoffer Hellumsvei 23……...

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:…Hanne Nøddelund Morstad……..
Adresse Christoffer Hellumsvei 12

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:…Ellen Kroge……
Adresse Christoffer Hellumsvei 14……..
E-postadresse…ellenk0109@osloskolen.no……..

Navn:…Lars Hjelmeseth……..
Adresse…Akerlia 20……..
E-postadresse…lars@haraldfrogner.no……..

Navn:…Berit Søberg……..
Adresse…Akerlia 33……..
E-postadresse…berit.soberg@gmail.com……..

E. Som representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie foreslås:

Navn:…Helge Jørgenstuen……..
Adresse…Christoffer Hellumsvei 23……..
E-postadresse…helge.jorgenstuen@gmail.com……..

Navn:…Rune Halvorsen……..
Adresse…Kalbakkstubben 13……..
E-postadresse…zx101990@gmailcom

Navn:…Hanne Nøddelund Morstad……..
Adresse Christoffer Hellumsvei 12……..
E-postadresse…hannemorstad@gmail.com……..

E. Som representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie foreslås:

Navn:…Helge Jørgenstuen……..
Adresse…Christoffer Hellumsvei 23……..
E-postadresse helge.jorgenstuen@gmail.com……..

Navn:…Rune Halvorsen……..
Adresse…Kalbakkstubben 13……..
E-postadresse…zx101990@gmailcom

Navn:…Hanne Nøddelund Morstad
Adresse Christoffer Hellumsvei 12
E-postadresse…hannemorstad@gmail.com……..

Styrehonorar forblir uendret.
Valgkomitèhonorar forblir uendret.

Dato…16.02.2025…… I valgkomiteen for Engsletta Borettslag

…Ellen Kroge…… Lars Hjelmeseth……..

…….Berit Søberg……..

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 24.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.25
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Helge Jørgenstuen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Henrikke Kvaal Sjøvold og Tor Gunnar Dalen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag: endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

☐ Mot forslag: endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ For forslagsstillers forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene uten utebod.

☐ For styrets forslag: Endring av husordensregel §4, med formål å la barnevogner stå under trappen i blokkene.

Sak 8 Forslag: Avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18.

Forslagsstiller sitt forslag om å avvikle forbudet mot lufting av hund på borettslagets gressplen mellom fotballbanen og Christoffer Hellums vei 12-18 er vedtatt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Hanne Nøddelund Morstad
- ☐ Saleh Fahimpor

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Rebecca Lunde
- ☐ Susanne Lillestøl Johnsen
- ☐ Torleif Kahrs

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Helge Jørgenstuen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Hanne Nøddelund Morstad

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Berit Søberg
- ☐ Ellen Kroge
- ☐ Lars Hjelmeseth

Sak 12 Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

- ☐ Hanne Nøddelund Morstad
- ☐ Helge Jørgenstuen
- ☐ Rune Halvorsen

Sak 13 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

- ☐ Hanne Nøddelund Morstad
- ☐ Helge Jørgenstuen
- ☐ Rune Halvorsen

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.