



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 923 748	18 795 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 923 748</b>	<b>18 795 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 881 406	2 513 315
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 265 084	1 261 077
Annen driftskostnad		10 098 224	11 711 495
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 244 715</b>	<b>15 485 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 679 033</b>	<b>3 310 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 406	6 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 406</b>	<b>6 451</b>
Annen finanskostnad		1 455 173	1 234 379
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 455 173</b>	<b>1 234 379</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 424 767</b>	<b>-1 227 927</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 254 266	2 082 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 690 412	84 697 385
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 111 378	2 346 368
Sum varige driftsmidler		85 801 790	87 043 753
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		124	124
Andre fordringer		489 166	
Sum finansielle anleggsmidler		489 290	124
Sum anleggsmidler		86 291 080	87 043 877
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		85 242	10 094
Andre fordringer		775 530	583 159
Sum fordringer		860 772	593 253
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 319 155	7 070 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 319 155	7 070 346
Sum omløpsmidler		8 179 927	7 663 599
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 471 007</b>	<b>94 707 476</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		45 400	45 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>45 400</b>	<b>45 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		35 273 969	31 019 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 273 969</b>	<b>31 019 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 319 369</b>	<b>31 065 103</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 325 862	58 826 453
Øvrig langsiktig gjeld		3 760 399	2 522 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 086 261</b>	<b>61 348 603</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 086 261</b>	<b>61 348 603</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		306 900	306 995
Leverandørgjeld		114 117	76 509
Skyldige offentlige avgifter		189 408	184 761
Annen kortsiktig gjeld		1 454 951	1 725 506
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 065 377</b>	<b>2 293 770</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 151 638</b>	<b>63 642 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>94 471 007</b>	<b>94 707 476</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381813

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 950 271 639  
ENGSLETTA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 923 748	18 795 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 923 748</b>	<b>18 795 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 881 406	2 513 315
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 265 084	1 261 077
Annen driftskostnad		10 098 224	11 711 495
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 244 715</b>	<b>15 485 888</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 679 033</b>	<b>3 310 033</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 406	6 451
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 406</b>	<b>6 451</b>
Annen finanskostnad		1 455 173	1 234 379
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 455 173</b>	<b>1 234 379</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 424 767</b>	<b>-1 227 927</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 254 266	2 082 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>



Organisasjonsnr: 950 271 639  
ENGSLETTA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		84 690 412	84 697 385
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 111 378	2 346 368
Sum varige driftsmidler		85 801 790	87 043 753
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		124	124
Andre fordringer		489 166	
Sum finansielle anleggsmidler		489 290	124
Sum anleggsmidler		86 291 080	87 043 877
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		85 242	10 094
Andre fordringer		775 530	583 159
Sum fordringer		860 772	593 253
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 319 155	7 070 346
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 319 155	7 070 346
Sum omløpsmidler		8 179 927	7 663 599
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 471 007</b>	<b>94 707 476</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	45 400	45 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>45 400</b>	<b>45 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	35 273 969	31 019 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>35 273 969</b>	<b>31 019 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>35 319 369</b>	<b>31 065 103</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 325 862	58 826 453
Øvrig langsiktig gjeld	3 760 399	2 522 150
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 086 261</b>	<b>61 348 603</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 086 261</b>	<b>61 348 603</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	306 900	306 995
Leverandørgjeld	114 117	76 509
Skyldige offentlige avgifter	189 408	184 761
Annen kortsiktig gjeld	1 454 951	1 725 506
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 065 377</b>	<b>2 293 770</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>59 151 638</b>	<b>63 642 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>94 471 007</b>	<b>94 707 476</b>



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





# Årsmøte 2023

Engsletta Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 26. april 2023

Selskapsnummer: 152





## Velkommen til årsmøte i Engsletta Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. april kl. 12:00 og lukker 26. 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.

### 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.

### Velkommen til digital generalforsamling, fra onsdag 19. til onsdag 26. april 2023.

Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus mandag 24. 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.

### Manuelle stemmer leveres driftskontoret innen 26. april kl. 12.00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Engsletta Borettslag det kommende året.

Det har vært avholdt 12 styremøter samt 1 budsjettmøte i 2022. 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.

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 2022.

2022 har vært preget av at det er urolige tider i Europa. Krigen i Ukraina medførte en sterk økning i borettslagets utgifter. Dette gjaldt i førsteomgang en sterk økning i fyringskostnadene til Kalbakken Fyrhus hvor Engsletta borettslag eier ca. 47 % av andelene.

Det tok også tid å få avklart om også fjernvarmen skulle få strømstøtte på lik fot som elektrisk energi. Dette gikk heldigvis i orden, ikke minst fordi OBOS engasjerte seg sterkt i saken. Til tross for strømstøtten måtte vi øke fyringskostnadene betydelig i 2022.

Det er også stor økning på andre kostnader som borettslaget har. Oslo kommune bl. a. varslet en økning av kommunale avgifter på opp mot 20 % fra årsskifte 2022/2023.

Dette medførte at felleskostnadene måtte økes med 11 % fra 1. januar 2023. Fyringskostnadene følges opp utover i 2023, men foreløpig er det ikke nødvendig å øke disse.

2 arbeidsgrupper har vært i arbeid i 2022. 1 gruppe har jobbet med å få innlemmet de 20 garasjene som står på borettslagets grunn inn i borettslaget. Dette arbeidet ble sluttført i 2022 og garasjene tilhører nå borettslaget.

1 arbeidsgruppe ble nedsatt etter vedtak i Generalforsamlingen våren 2022 og de skal se på mulighetene for å få etablert parkeringshus for sykler i Engsletta. Denne arbeidsgruppen jobber fortsatt med dette og i skrivende stund (februar 2023) er det sendt ut spørreundersøkelse til beboerne for å få kartlagt behovet for dette.

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 vedtatte demokratiseringsprosessen som nå pågår i selskapet. Styret har også deltatt i den årlige høstkonferansen som er et forum for å utveksle informasjon mellom OBOS sentralt og de enkelte boligselskapene.

Styret ser at digital generalforsamling medfører at flere enn tidligere deltar i generalforsamlingen og denne måten å avvikle generalforsamling på er nok kommet for å bli.

Håper vi ser dere på beboermøtet 24. 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. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité
9. Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie
10. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Anita Myhren er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Liss Antonsen og Torild Gulbrandsen 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.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport S.152-20.03.23.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

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nanna Øyen
- Thomas Johnsen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Schjetne Valheim
- Henrikke Kvaal Sjøvold
- Saleh Fahimpør

Sak 7

## 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:

- Thomas Johnsen



Sak 8

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Berit Søberg
- Ellen Kroge
- Lars Hjelmeseeth

Sak 9

## Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

### Roller og kandidater

**Valg av 3 representant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen
- Thomas Johnsen



Sak 10

## **Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 representant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen
- Thomas Johnsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Nestleder	Laila Lysakermoen	Kalbakkveien 5 A
Styremedlem	Rune Halvorsen	Kalbakkstubben 13
Styremedlem	Toril Strand	Akerlia 33
Varamedlem	Thomas Johnsen	Christoffer Hellums Vei 9
Varamedlem	Anita Myhren	Traverveien 17
Varamedlem	Eliane Onshus	Kalbakkstubben 5

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Helge Jørgenstuen	Christoffer Hellums Vei 23
Varadelegert	Laila Lysakermoen	Kalbakkveien 5 A

#### Valgkomiteen

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

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

91 52 53



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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

### **Ansatte**

Engsletta Borettslag har 3 ansatte.

I perioder har vi leid inn vikar for vaktmestrene for å sikre at alle servicefunksjoner fungerer

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

Ronny Olsen vil fungere som driftsleder i driftsleder fravær.

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

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og helseforsikring er opprettet for borettslagets ansatte som også er tilmeldt bedriftshelsetjenesten. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2022.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Hjemmeside**

Borettslagets hjemmeside har adresse: [vibbo.no/engsletta](http://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](mailto:kontor@engsletta.no)

Hjemmeside: [vibbo.no/engsletta](http://vibbo.no/engsletta)



## Vaktmesterkontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo (inng. Chrf. Hellumsvei)  
Telefon: Olsen 995 79 678 (07.00-15.00)  
Skogseth 995 90 716 (07.00-15.00)

E-post: vaktmester@engsletta.no

## Renhold fellesrom

Odin Renhold utfører ukentlig renhold i oppganger fra kjeller til øverste bebodde etasje. Kjellergulv og vindusvask i oppgang utføres vår/høst. Loftsgulv hver vår. Endringer i veivedlikeholdet (mer salting) som følge av etablering av sykkelvei i Kalbakkveien har medført behov for ekstra renhold i vinterperioden i oppgangene her.

Fjern dørmatten på vaskedagen slik at renhold kan utføres inntil entredøren! I kalde perioder feies oppgangen da bruk av vann kan forårsake glatte gulv! Hold vinduene lukket i den kalde årstid slik at nedkjøling av gulv unngås!

## Snørydding/strøing

Vaktmester har beredskap i vinterhalvåret og utfører snørydding/strøing i prioritert rekkefølge.

Alle oppganger er forsynt med snøskuffe og kost. Redskapene er plassert innenfor kjellerdør. Bruk utstyret, men heng det på plass etter bruk.

Det henstilles til alle å holde terskel i hovedinngangsdøren fri for snø, is og småstein. Fjern snø og/eller stein som har satt seg under dørbladet. Hindringer som dette fører til at døren ikke går i lås og skader hengslene.

## Parkeringsplasser og garasjer

Husordensreglene §6 regulerer parkering på borettslagets eiendom som er skiltet.

Parkeringstillatelse utover 30 min utstedes av driftskontoret.

Borettslaget har avtale med Østlandske Parkering som skal kontrollere at parkeringsbestemmelsene på borettslagets eiendom følges.

De skal kontrollere området og fjerne/bøtelegge kjøretøy som parkerer i strid med skilting.

Leiere av parkeringsplasser/garasje kan rekvirere borttauing fra egen plass/garasje, men borttauingen skal godkjennes av styret før effektivering.

Borettslaget har 200 parkeringsplasser for utleie. Disse er organisert i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia.

Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 25 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke.

Tildeling foretas ihht venteliste hvor søknadsdato er avgjørende.

Det disponeres 20 garasje plasser Borettslaget har 20 garasjer som kan leies.

Alle garasjene er for tiden utleid pr. 01.01.2023

Tildeling av garasje som blir ledig gjøres etter ventelisteprinsippet fra søknadsdato

**Meld interesse og for å bli satt på venteliste til driftskontoret:**

**kontor@engsletta.no**

Leier betaler et innskudd til borettslaget på kr 25.000,- ved inngåelse av leiekontrakten og en månedlig grunnleie og forsikring etter gjeldende satser.

Ved salg eller fraflytting vil man få tilbake denne summen. Dersom det ikke har vært noe mislighold/skader eller andre forhold som gjør at borettslaget kan holde tilbake



pengar. Faktureres og fordeles på to innbetalinger ca. februar og august. Grunnleie og forsikring reguleres årlig.

Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene.

Ladeboks kan bestilles av, og all drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres av Elaway AS. Link for informasjon og bestilling finnes på Vibbo

Man må ha en p-plass eller garasje for å kunne bestille ladeboks.

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

### Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren

Nøkler og brikker fås kjøpt på driftskontoret som også produserer skilter til både ringeanlegg og postkasse. Permanent bruk av klistrelapper tillates ikke.

Sørg for at det alltid finnes minst 2 nøkler tilgjengelig til postkassen, det er rimeligere å file nye enn å bytte lås.

### Utleielokaler

Borettslaget leier ut 13 lokaler hvor det er innbetalt innskudd/depositum, jfr. note 23.

### Dyrehold

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

Følgende tillatelser foreligger pr. 01.01.2023:

Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2010)
Akerlia 26	(Godkjent 2015)
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. Hellums vei 29	(Godkjent 2019)
Chrf. Hellumsvei 17	(Godkjent 2020)
Kalbakkstubben 17	(Godkjent 2020)
Akerlia 33	(Godkjent 2020)
Akerlia 22	(Godkjent 2020)
Nedre Kalbakkvei14	(Godkjent 2020)
Kalbakkveien 3C	(Godkjent 2021)
Akerlia 33	(Godkjent 2021)
Akerlia 28	(Godkjent 2021)
Kalbakkveien 5C	(Godkjent 2021)
Chrf. Hellumsvei 16	(Godkjent 2022)
Chrf. Hellumsvei 8	(Godkjent 2022)
Chrf. Hellumsvei 8	(Godkjent 2022)



Kalbakkstubben 7  
Chrf. Hellumsvei 12

(Godkjent 2022)

(Godkjent 2022)

### **Balkonginnglassing.**

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

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

Nå er innglassingene over 25 år gamle, og det er ikke lenger økonomisk forsvarlig for borettslaget å utføre større reparasjoner på disse. Dersom det ikke lenger lar seg justere så man får betjent glasslukene, er alternativet enten å la glassene være helt lukket, eller fjerne dem helt.

Borettslaget har ingen planer om å gjøre en felles utskifting av balkonginnglassingene, da dette vil bli et veldig kostbart prosjekt. Det er andre vedlikeholdsprosjekter som må gå foran i køen på den tilårskomne boligmassen vår. Dersom noen allikevel ønsker å bytte innglassing for egen regning, har vi fått tilbud fra Romerike Balkongmontasje AS. Det er firmaet vi bruker på service av de eksisterende glassene. Systemet de leverer er tilnærmet identisk med det som er montert, slik at det ikke blir noen endring på fasaden.

Mer informasjon om dette tilbudet finnes på Vibbo.

### **Aktivitetsplassene i borettslaget.**

Vi registrerer også at barnehager og skoler i nrområdet benytter seg av anlegget på dagtid. Dette mener Styret er positivt da vi antar at mange av disse barna også bor i borettslaget vårt, men denne bruken har økt utover i 2022. Styret har derfor anmodet skoler og barnehager i området vårt om å forsøke å redusere bruken av lekeplassen og dermed redusere slitasjen på aktivitetsplassen vår. Styret registrerer at lekeplassen i Kalbakkveien ikke er i den stand vi skulle ønske, men foreløpig har vi ikke funnet midler til å modernisere denne. Lekeapparater som er i kritisk tilstand vil bli fjernet av sikkerhetsmessige årsaker.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## 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.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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.

Styret vedtok på slutten av 2022 å gå til innkjøp av røykvarslere i oppgangene. Disse er innkjøpt og vil bli montert fortløpende utover våren 2023.

## 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 rørleggerarbeid eller andre arbeid som kan medføre vannlekkasjer.

Husordensreglene ble endret etter Generalforsamlingen i 2022 slik 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.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Vi minner om at leiligheten kan leies ut maks 30 dager pr år uten godkjenning på forhånd fra Styret.

### **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](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **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 [www.telenor.no](http://www.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](http://telenor.no) «min side»

Feil ved utstyret meldes til Telenor.

Det ble inngått ny avtale med Telenor våren 2020.



## Ventilasjon

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

Luffepipene i Kalbakkvene 1 ble grundig rensset og luffepipene på alle 3 blokkene i Kalbakkvene ble påsatt fuglenetting høsten 2022. Dette for å unngå at fuglene tilsmusser disse lufftekanalene.

## Avfall - krav til innpakking og behandling

Kildesortering gjelder i borettslaget og avfall skal sorteres i grønne, blå/lilla og vregte bæreposer. Fargede poser kan hentes gratis i matvareforretningen. Sorteringsguide finnes på informasjonstavlen i oppgangen. Posene skal knytes med dobbelt knute.

Borettslaget har 7 søppelstasjoner, alle med innkast for 3 fraksjoner - restavfall, papir og glass/metall. Innkast for restavfall er låst, benytt samme nøkkel som til hovedinngangsdøren.

Papir i små mengder deponeres i innkast merket med tilsvarende symbol, mens emballasje/kartong kastes i grønne containere plassert i hhv Akerlia 20, Chr. Hellumsvei 18 og Kalbakkveien 5C.

Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor entredør i oppgangen eller utenfor søppelstasjonen. Er nedkastet fullt eller blokkert, benytt da en annen stasjon. Papirkurvene (sorte) er for tilfeldig «lommerusk» og skal ikke brukes til husholdningsavfall.

Skulle dere oppdage at en avfallsstasjon ikke fungerer (er fulle), vær snill å forsøk på neste avfallsstasjon, ikke sett avfallet ved siden av stasjonen. Gjøres dette vil det medføre forsøpling av hele området i løpet av kort tid, noe som også kan medføre invasjon av rotter og andre skadedyr i borettslaget. Vi har stadig tilfeller av skadedyr i borettslagets uteområder, og vi bruker en del penger på å redusere dette. Send også gjerne en sms til driftsleder eller en av oss i Styret så vi kan få rettet problemet raskt.

## Bad

På badet er rørfordeling og stoppekran plassert over luke i himling. Forhøyet vannføring ved utette kraner/klosett fører lett til kondens på uisolerte rør ved stoppekranen.

Øket kondens kan føre til fuktskader i badetaket. Jevnlig kontroll ved å føle på rørene kan hindre at skader oppstår. Fukt i våtrom oppstår naturlig ved bruk og damp må gis anledning til å evakuere. Ventil på bad må holdes åpen og luftespalte mellom badedør og terskel opprettholdes, dette vil bidra til luftsirkulasjon i baderommet. 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.

Mester-Rør AS har gitt beboere i Engsletta og Akerli borettslag, et pristilbud på bytte av bereder og automatisk vannstopper dersom det kan være av interesse. Denne prisen gjaldt frem til utgangen av juni 2022. Se info på Vibbo



Engsletta borettslag kan tilby mulighet å betale beløpet over 12 måneder via husleien for de som måtte ønske det. Her vil det tilkomme et etableringsgebyr til Obos på ca. kr. 500,-  
Tilbud om avbetaling gjelder foreløpig for de 20 første som melder sin interesse for dette.



## INTERNKONTROLL – ENGSLETTA BORETTSLAG

### Egenkontroll/sjekkliste for andelseiere/beboere i Engsletta borettslag

#### Veiledning til andelseier/beboer

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

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

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

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

### INTERNKONTROLL/EGENKONTROLL 20\_\_

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



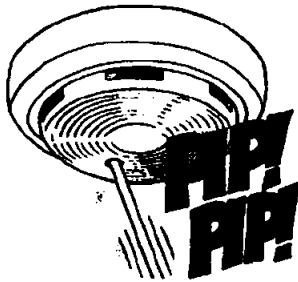
Finnes det defekte brytere og stikkontakter – dvs. er de sprukket, løse og varme?		
Finnes det løse ledninger som ikke er tilfredsstillende festet?		
Finnes det slitte/skadede ledninger?		
<b><u>Belysningsutstyr:</u></b> Brukes riktig styrke på lyspærer i henhold til hva som er angitt på belysningsutstyret?		
Har lampeskjermer brennmerker?		
Står frittstående lamper stødig og er monterte lamper godt festet til underlaget?		
<b><u>Elektrisk utstyr:</u></b> 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?		
<b><u>Brannsikringsutstyr:</u></b> 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?		
<b><u>Bad:</u></b> 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?		
<b><u>Lekkasjekontroll i kjøkkenbenk:</u></b> Kontroller rørkoblinger jevnlig og utred årsaken dersom lekkasjesikring slår ut.		
<b><u>Ventilasjon:</u></b> Påse at alle ventilåpninger er åpne og at disse ikke er koblet til kanaler/mekanisk utlufting.		

**Andelseiers/beboers notater:**

<b>Andelseiers/beboers signatur:</b>	<b>Adresse:</b>	<b>Leil.nr.</b>
--------------------------------------	-----------------	-----------------

## INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

### Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

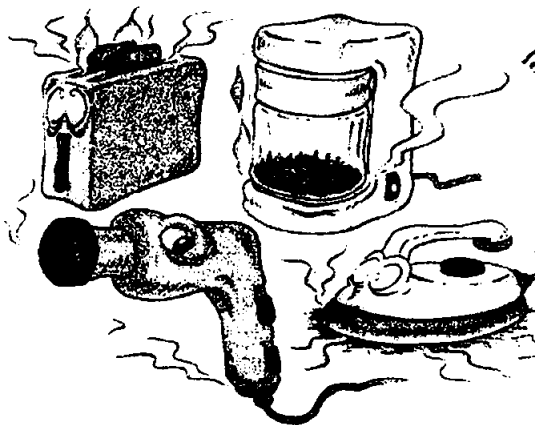


Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

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 utstyrt 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 askebeget på en forsvarlig måte.

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



Plasser aldri tente lys for nær brennbart materiale.

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



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

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

Forlat aldri et rom med brennende lys.



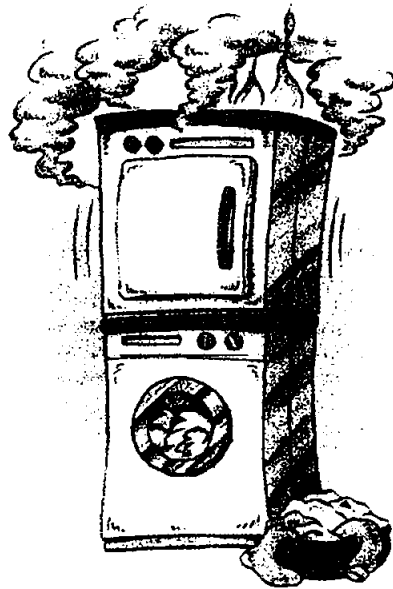
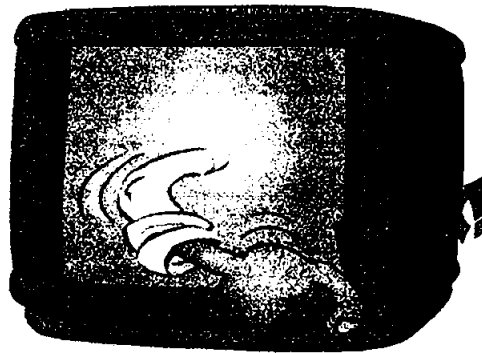
Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyslukker – ikke blås.

## INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

### Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

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

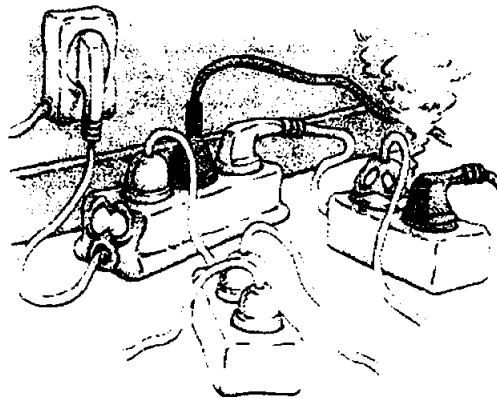
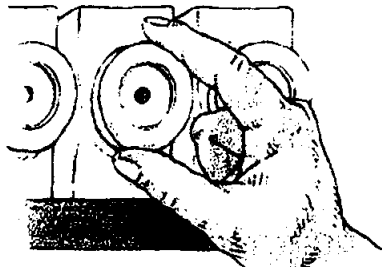
Skru av TV'en med AV- knappen før du går å legger deg. Det er ikke godt nok å bare bruke fjernkontrollen



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

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikontakter

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



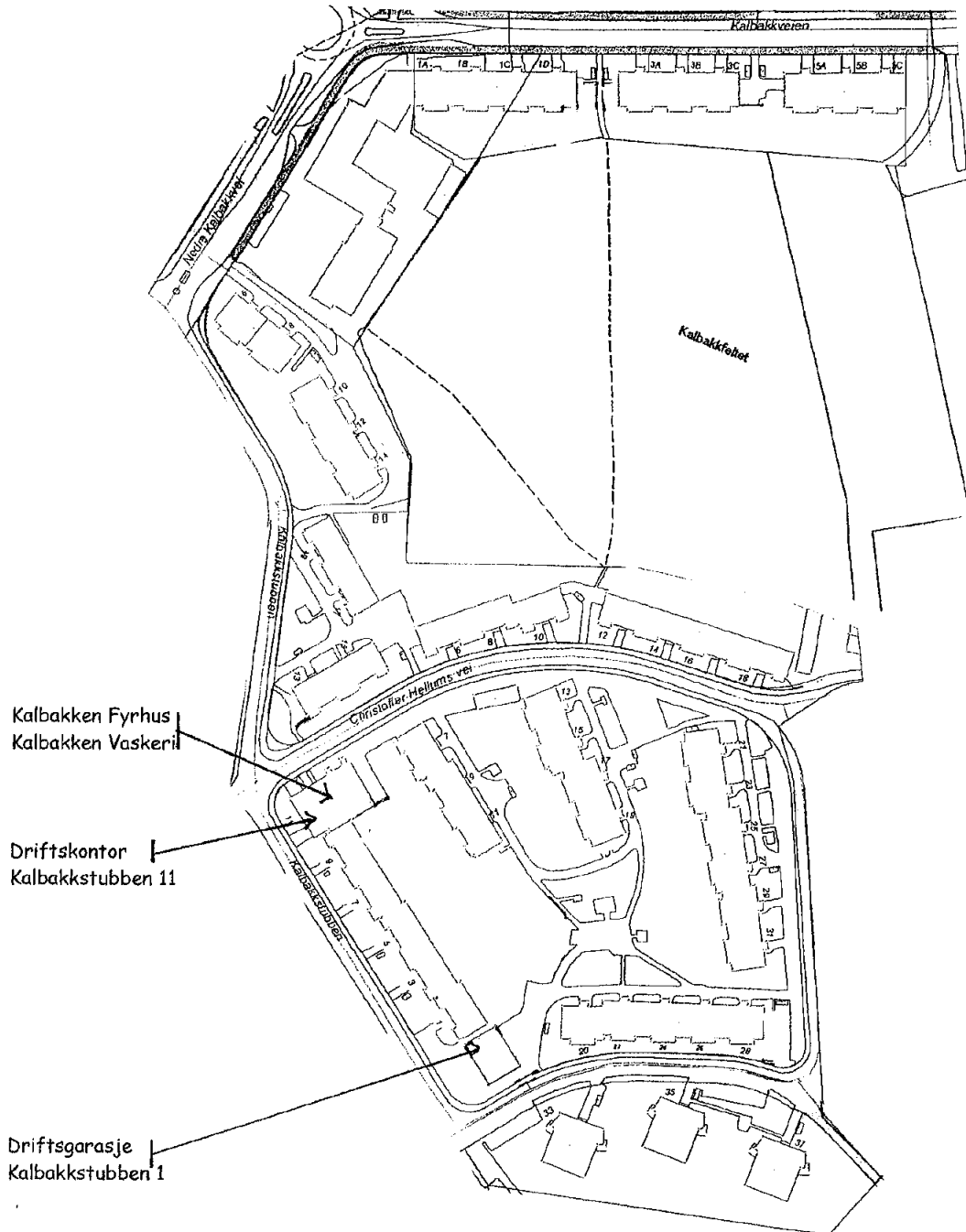
Hvis støpsler kontakter eller sikringer blir varme er dette et faresignal. Autorisert installatør må kontaktes snarest

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

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



## OVERSIKTSPLAN OVER ENGSLETTA BORETTSLAG





## Større vedlikehold og rehabilitering – historisk oversikt

- 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 luftkanaler 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 slutføring av prosjekt takarbeider på utvalgte blokker i borettslaget.
- 2017 Ferdigstilt drenering av Kalbakkveien 1 A-D og Chrf. Hellumsvei 12-18. Fornytt beplantning og plenareale. Rehabilitering bunnledninger i alle bygninger. Omfatter spillvannsledninger fra kjeller til kommunal tilknytning i gaten. Overvannsledningene kontrollert og er i god stand, derfor ikke omfattet av rehabiliteringen.
- 2016 Bytte av alle vinduer og verandadører, oppgang, loft- og kjellervinduer. Maling av balkonger, panel, tak, vange, søyler. Flekkfjerning i oppganger, sårskader sparklet og flekket. Nye røkvarslere med 10 års batteri i alle leiligheter, kontroll av brannslange og lekkasjevarsel. Etablering av 7 nedgravde søppelstasjoner, hver utstyrt med 3 fraksjoner. Rehabilitering av bunnledninger etter strømpetrekingsmetoden påbegynt og gjennomført for bygningene i Akerlia. Utbedring av lekkasje på uttrekksledning fra Kalbakkstubben 13/15
- 2015 Etablering av pumpekum nedenfor Akerlia 33. Opprettelse av lokale m/toalett for entreprenører/innleid bistand i Chrf. Hellumsvei 10.
- 2014 Rehabilitering drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornytt beplantning. Rehabilitering bunnledning i Chrf. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke. Gjennomført Radon-måling.
- 2013 Utskifting av porttelefonanlegget til Siedle med videokommunikasjon. Utvidelse av 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 driftsgarasje i Kalbakkstubben 1. Oppføring av ekstra kjellerboder. Maling av kjellergulv.
- 2011 Kontroll radonforekomster, utplassert sporfilm i kjellere. Etablering av overvannsluk innenfor fortau i stikkvei mot Akerlia 20. Avviklet ordningen med



- felles fryseboksanlegg i kjeller. Siste 3 anlegg skrotet. Oppgradering av lekeplassen i Kalbakkveien, utskifting av leketårn.
- 2010 Installert Simple Key dørautomatikk i alle hovedinngangsdører. Limt om balkongglass på 42 balkonger. Skiftet defekte nedløpsrør.
- 2009 Fullført oppussing av oppganger. Utskifting av postkasser i 22 oppganger. Utvidelse av lekeplass i Akerlia og utskifting av lekeutstyr. Utskifting av defekte taknedløp. Rehabilitering av drenering i Kalbakkveien 1A og 1B. Innglassing balkonger: limt om glass som har løsnet fra beslagene. Siden 2004 er glass på 152 balkonger omlimt.
- 2008 Oppussing oppganger påbegynt, 20 oppganger fullført. Alle ytterdører 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 våtomsrehabilitering 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 dekode, 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 Våtomsrehabilitering - 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. Våtomsrehabilitering – ferdigstilt 128 leiligheter. Utvendige sykkelrom - oppussing dører.
- 2004 Byttet ut alle papirkurver. Trappeneser i oppganger, utbedret sår. Parkeringsplasser merket opp på ny. Hovedtavler, etablert stikkontakter og isolering av gulv. Pusset opp garasje/ og verksted. Hovedinngangsdører: Dørpumper flyttet til innside dør.
- 2003 Fornyet brannsikringsutstyr i leilighetene, dvs. nytt røykvarsel og brannslukkingsapparat. Uteanlegget: Opprydding/felling og nyplantning av trær. Lekeplasser: Opprustning av plassene, fornyelse av lekeapparater. Utskiftning av gjerdet i Kalbakkveien 5 C mot skole/idrettsfelt.
- 2002 Modernisering av elektrisk anlegg i alle leiligheter, kjeller og belysning av oppganger. Utskiftning av gjerdet mot idrettsfeltet fra Nedre Kalbakkvei 10 til 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 postkaseanlegg erstattet med nye som er montert inne i oppgang.
- 1994/5 Totalrehabilitering. Omfatter samtlige blokker. Etablering av ny grunnmur i Leca som er slemmet, isolasjon av grunnmur mot 1.etg., isolasjon og kledning av fasader/gavler, montering av nye balkonger, veggfelt i balkong er isolert, panelt og beiset, stuer som ikke tidligere hadde ventil har nå fått dette. Ett soverom i hver leilighet i blokk 44 er utstyrt med lydventil, det samme er tilfelle for barnerommene i blokk 46. Isolasjon av loftsgulv. Lagt om tak, ny papp/sløyfer/lekter/takstein. For blokk 31, 32 og 32B er det benyttet dobbelt-falsede, lakkerte stålplater. Nye takrenner og nedløp, nye avløp til overvann. Piper, ommuring og reparasjon. Nye tak og soilhatter, nye beslag. Nye inngangspartier. Ny utendørs belysning. 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 brannslukningsapparater 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 standsatt. Lekeplasser oppusset, nye lekeapparater montert og ny sand i kassene. Nye papirkurver og søppelkasser satt ut/montert. Utskiftning av entredører - 30 stk.
- 1990/1 Oppganger - reparasjon av veggflater og trapper, maling. Oppussing av postkasser, også utvendige. Nye oppslagstavler montert i alle oppganger.
- 1989 Renovasjon, omlegging av system. Demontering av gammelt utstyr i søppelrommene, installasjon av automatiske sekkekaruseller. Utskiftning av utvendige søppelromsdører til Toten-dører i teak. Installasjon av vanntilførsel og sluk i kjellersjakter samt el.kraft i alle rom. Oppussing av rommene.



- Installasjon av transportluker i grunnmur med tilhørende transportbånd i kjeller. Opparbeidelse av trilleveier (kjellersjakter) og innkjøp av containere med gaffelvogn. Oppføring av vinterisolert driftsgarasje i Kalbakkstubben 1.
- 1988 Utskiftning av entredører - 54 stk. Utskiftning stigeledninger/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).

### **Styrets arbeid**

Styrets arbeid har også i 2022 har vært preget av energikrise og store prisøkninger som følge av den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet. Corona-epidemien er under kontroll, og borettslagets drift er tilbake til normalen.

De fleste møtene våre er avholdt på vanlig måte. Pandemien har lært oss mye når det gjelder digitale møter. Generalforsamlingen i 2022 ble avholdt digitalt og 131 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 55 stk.

Som følge av erfaring fra de 2 siste generalforsamlingene som begge hadde betydelige større deltakelse enn tidligere generalforsamlinger, har styret vedtatt å fortsette med denne måten å avholde generalforsamlinger.

Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen 2023 avholdes mandag 24. april kl. 18.00 på Grorud samfunnshus.

### **Større vedlikehold**

Styret engasjerte et eksternt firma som foretok tilstandskontroll på-, rensset samtlige tak og takrenner for mose og gress, og foretok nødvendige reparasjoner på takene og tilhørende installasjoner. Vi håper med dette at vi har forlenget levetidene på takene våre med mange år. Det har vært foretatt utbedringer av balkongglass der hvor dette har vært mulig for ca. 70 000 kroner.



## Langsiktig vedlikehold - planer fremover

Det planlegges ikke større vedlikeholdsarbeider i 2023. 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.

## 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. Ved årsskiftet var ca. 40 ladeplasser i bruk.

## Sykkelparkering

Generalforsamlingen 2022 vedtok å utrede behovet for sykkelskur i borettslaget. Det ble satt ned en komité som skulle gi et kunnskapsgrunnlag for evt videre behandling.

Komitéen har bestått av: Berit Henny Søberg (forslagsstiller), Thomas Johnsen (styret) og Toril Alida Strand (styret).

Komitéen har hatt 6 møter + et møte med Akerli borettslag for demonstrasjon av sykkelrampe.

Det har vært kontakt med flere Obos borettslag i Oslo som har låsbare sykkelskur. Vi har fått informasjon om hvor mange leiligheter det er i borettslaget, hvor mange sykkelplasser og sykkelskur, plass for større sykler, stikkontakter, om brukerne betaler, om ventelister, hvilket firma de brukte, økonomisk støtte og sluttsum.

Borettslag vi har hatt kontakt med har bygd skur under 50 m<sup>2</sup>. Skur over 50 m<sup>2</sup> betinger ordinær byggesøknad. Anslagsvis pris pr. hus vil være 800.000 - 1 mill uten subsidier. Arbeidsgruppa mener sykkelskur er et godt tiltak for å fremme helse og miljø. Nåværende sykkelparkering i kjeller er for mange krevende og tungvint. Det er ønskelig at alle kan bruke sykkelen sin på tvers av alder, funksjonsgrad og type sykkel. Vi har derfor gjort en spørreundersøkelse på Vibbo til Engslettas beboere. Det kom inn 30 svar, dvs 6,6 % av andelseierne. 18 svarte at de hadde et behov og var villig til å betale en lav sum. 3 svarte at de hadde et behov, men ikke ønsket å betale noe. 8 svarte de ikke hadde noe behov. 1 svarte tja.

Vi har avtale med en leverandør som kan komme på befaring når det blir bart på bakken.

SYKKELRAMPE er et annet og billigere alternativ. Vi var til stede da Akerli borettslag demonstrerte og prøvde ut en sykkelrampe i en oppgang. De var enstemmig negative til rampen. Komitéen i Engsletta har prøvd ut rampen senere og syns den framsto som lite egnet pga plassforholdene i de fleste blokkene. Det fungerte litt bedre når vi prøvde flere ganger. Vi tror det ville fungere i Akerlia 33 – 35 – 37.

Det er innhentet 2 priser:

1. kr 5.500 + mva pr stk for enkeltmontering. Kr 4.000 + mva for bestilling over 5 stk.
2. kr 1.500 per meter + mva og frakt. kr 950 pr time for montering.

## Kalbakken idrettsfelt

Endelig ser det nå ut til at Kalbakken idrettsfelt får sitt etterlengtede garderobebygg. Deler av Styret ble informert i planene for bygging våren 2022. Deretter tok vi kontakt med Groruddalens avis som laget en reportasje i avisen om idrettsfeltet og nødvendigheten av å få bygget et garderobebygg. Dette for å fokusere på behovet for et slikt bygg. Så langt vi vet vil dette bli bygget i løpet av 2023 på tomtene ved siden av barnehagen.

#### **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.

Inngangspartiet til vaskeriet er blitt oppgardert med nye lamper og vegger og tak er blitt malte.

Akerli leier kontorplass av Kalbakken vaskeri

Kalbakken vaskeri drives omtrent i balanse.

#### **Kalbakken Fyrhus**

Energikostnadene har vært svært høye i hele 2022. Heldigvis ble det vedtatt at også fjernvarmen skulle omfattes av strømstøtten som regjeringene innførte i begynnelsen av 2022. Til tross for dette måtte styret i Kalbakken fyrhus legge på ytterligere 20% på posten oppvarming fra mars 2022. Totalt ble det en økning på mer enn 40 % fordelt på økning høsten 2021 og mars 2022. Slik det ser ut ved årsskiftet 2022/2023 er det håp om å unngå ytterligere økninger her. Dette såfremt det ikke skjer større kostnadsøkninger i fjernvarmen. Firmaet «Heating A/S» har det daglige driftsansvaret for fyrhuset og det har ikke vært behov for større reparasjoner av anlegget i 2022. Fjernvarmen ble helt avstengt fra midten av juni og frem til 13. september. Tidligere har anlegget vært i kontinuerlig drift for å unngå oppstartsproblemer på høsten. Dette reduserte fyrhusets utgifter med ca. 90 000 i forhold til 2021 og oppstarten gikk uten problemer 13. september. Styret i fyrhuset vil vurdere tilsvarende nedstenging for sommeren 2023.

#### **Rusken**

Dette er en populær ordning hvor beboerne årlig får anledning til å kvitte seg med rusk og rask på en lettvinnt måte. Dette er nyttig og hindrer at kjeller og loft fylles med skrot.

Fjorårets Rusken ble avholdt på 26. april.

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

Rusken for 2023 er berammet til tirsdag 25. april.

#### **Kalbakken senter, Nedre Kalbakkvei 2-4**

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

#### **Støy og bråk**

Styret har i løpet av 2022 mottatt meldinger om at beboere er plaget av støy og bråk fra naboer.



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

Alle har krav på ro om natten.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg av leiligheten.

### **Spesifisering av fellesutgifter**

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

### **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.

### **Trafikale forhold i Kalbakkveien**

Styret har også i 2022 vært i dialog med Oslo kommune om trafikkforholdene i Kalbakkveien. Vi har gjentatt anmodningen om at det bygges ytterligere en fartsdump lengre øst i Kalbakkveien for å redusere hastigheten på biler som kjører der.

### **Utbygging i Kalbakkstubben 14 (Joker-butikken)**

Styret mottok varsel om at det ville bli påbegynt riving og oppsetting av nybygg på nevnte tomt. Frist for oppstart var 3 år fra mottatt varsel (frist utløper 2024).

Ingen ny informasjon fra utbygger om fremdriften videre. Borettslagene har heller ikke fått svar på henvendelser som er sendt.

### **Mer ekstremvær**

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

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

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

Våren 2022 kom en kraftig vind innover Groruddalen og ødela taket på Akerlia 37. dette ble skader for ca 102 000 kroner og forsikringen vår dekket beløpet minus en egenandel på 8000 kroner. Taket ble reparert i løpet av sommeren 2022.

### **Julerettening**

Arrangementet i forbindelse med julegrantenningen 2022 ble avholdt søndag 27. november i samarbeid med Akerli borettslag Deler av styret i både Akerlia og



Engsletta deltok i planleggingen og gjennomføringen av arrangementet. Nisseorkester fra Romsås Janitsjar spilte for oss så godt det lot seg gjøre i regnværet. Lystog fra Kalbakkveien via Kalbakkstubben og Kalbakkslyngen. Avsluttet med utdeling av varm drikke og pose til barna ved driftsgarasje til Engsletta. Det var rekorddeltakelse i arrangementet, noe vi i Styret setter stor pris på. Tusen takk til alle som deltok!

## **Gode råd**

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

**Søppel:** Papirkurvene er bare for smårusk. Restavfall deponeres i søppelstasjonene. Papir som fyller mer enn 1 bærepose samt papp skal i papircontainerne, ikke i papirinnkastet i søppelstasjonen.

**Glass/metall:** Deponeres i søppelstasjonen.

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

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

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

**Kontaktdriftskontor/vaktmester** om du er i tvil.

**Dørmatten:** Skal fjernes på morgenen vaskedagen

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engsletta Borettslag.



## Lån

Engsletta Borettslag har ett lån i Husbanken. Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025 og rentesats per 28.02.22 på 2,48%. Borettslaget har ett lån i Eika Boligkreditt AS med flytende rentesats per 28.02.23 på 4,13%. Løpetiden er 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 11% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## SAMEIENE KALBAKKEN FYRHUS OG KALBAKKEN VASKERI

Borettslaget er medeier i sameiene. Selskapenes årsrapporter finnes på hjemmesiden ([www.engsletta.no](http://www.engsletta.no)) og kan også utleveres ved henvendelse til driftskontoret.



Til generalforsamlingen i Engsletta Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engsletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport 3.132-20.03.23.pdf



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, 9. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## ENGSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 950 271 639, KUNDENR. 152 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 369 829</b>	<b>7 655 656</b>	<b>5 369 829</b>	<b>6 114 551</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 254 266	2 082 106	4 613 800	5 522 300
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 265 084	1 261 077	1 460 000	1 400 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-30 094	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		753 721	3 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-5 500 591	-5 528 986	-5 637 000	-5 482 000
Red. annen langs. gjeld		-2 200	-110 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 438	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		6 974	6 976	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>744 722</b>	<b>-2 285 827</b>	<b>436 800</b>	<b>1 440 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 114 551</b>	<b>5 369 829</b>	<b>5 806 629</b>	<b>7 554 851</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		8 179 928	7 663 599		
Kortsiktig gjeld		-2 065 377	-2 293 770		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 114 551</b>	<b>5 369 829</b>		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 672 261	3 672 090	3 672 912	3 671 856
Innkrevde felleskostnader	2	15 811 632	14 797 694	15 810 088	17 497 144
Vaskeri	10	10 037	0	20 000	20 000
Parkeringsplasser	11	231 300	128 900	126 500	250 000
Andre inntekter	3	198 518	197 237	170 000	170 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>19 923 748</b>	<b>18 795 921</b>	<b>19 799 500</b>	<b>21 609 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 571 406	-2 203 315	-2 420 000	-2 487 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	17	-1 265 084	-1 261 077	-1 460 000	-1 400 000
Revisjonshonorar	6	-20 625	-17 674	-16 000	-18 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-280 055	-273 225	-285 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-34 148	-104 892	-150 000	-60 000
Kontingenter		-90 800	-90 800	-90 800	-90 800
Drift og vedlikehold	8	-1 353 184	-2 565 246	-1 350 000	-1 300 000
Forsikringer		-730 962	-862 793	-910 000	-810 000
Kommunale avgifter	9	-3 507 779	-3 343 845	-3 436 000	-4 211 000
Vaskeri	10	-483	-2 913	0	0
Infrastruktur ladeanlegg		-313 496	-127 865	0	0
Energi/fyring	12	-323 084	-1 336 811	-580 000	-1 260 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 397 216	-2 096 478	-2 204 000	-2 520 000
Andre driftskostnader	13	-1 046 392	-888 953	-960 900	-986 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 244 715</b>	<b>-15 485 888</b>	<b>-14 172 700</b>	<b>-15 748 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 679 033</b>	<b>3 310 033</b>	<b>5 626 800</b>	<b>5 860 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 679 033</b>	<b>3 310 033</b>	<b>5 626 800</b>	<b>5 860 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	30 406	6 451	30 000	30 000
Finanskostnader	15	-1 455 173	-1 234 379	-1 043 000	-368 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 424 767</b>	<b>-1 227 927</b>	<b>-1 013 000</b>	<b>-338 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 254 266</b>	<b>2 082 106</b>	<b>4 613 800</b>	<b>5 522 300</b>



Overføringer:

Til annen egenkapital 4 254 266 2 082 106

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	83 050 731	83 050 731
Tomt		1 625 728	1 625 728
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	28	13 952	20 926
Andre varige driftsmidler	17	1 111 378	2 346 368
Aksjer og andeler	18	124	124
Miljøbankkonto, øremerket		489 166	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>86 291 080</b>	<b>87 043 877</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		85 242	10 094
Forskuddsbetalte kostnader		44 723	13 895
Andre kortsiktige fordringer	19	700 907	569 264
Garasjeregnskap	25	29 900	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	28	1 966 752	1 474 729
Driftskonto OBOS-banken		2 756 057	3 114 732
Skattetrekkskonto OBOS-banken		93 956	96 285
Sparekonto OBOS-banken		2 381 381	2 278 043
Innestående i andre banker		121 010	106 557
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 179 928</b>	<b>7 663 599</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>94 471 008</b>	<b>94 707 476</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 454 * 100		45 400	45 400
Annen egenkapital	20	35 273 969	31 019 703
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 319 369</b>	<b>31 065 103</b>



## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	21	53 325 862	58 826 453
Borettsinnskudd	22	2 372 600	2 372 600
Annen langsiktig gjeld	23	143 750	145 950
Avsetning bomiljøtiltak	23	486 728	0
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	28	757 321	3 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 086 261</b>	<b>61 348 603</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		114 117	76 509
Skyldige offentlige avgifter	24	189 408	184 761
Påløpte renter		36 231	42 955
Påløpte avdrag		270 669	264 039
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	28	1 223 384	1 492 055
Annen kortsiktig gjeld	26	231 568	233 451
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 065 377</b>	<b>2 293 770</b>

### **SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

Pantstillelse	27	162 471 370	162 471 370
Garantiansvar	28	9 729 651	3 211 063

Oslo, 06.03.2023  
Styret i Engsletta Borettslag

Helge Jørgenstuen /s/                      Rune Halvorsen /s/                      Toril Strand /s/

Laila Lysakermoen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da



det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## **FORDRINGER**

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

## **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

## **NOTE: 2**

### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 287 304
Kapitalkost. lån 2	3 673 753
Kabel-tv	392 256
Forretningslokale	86 496
Bod	45 576
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 492
Overført til kapitalkostnader	-3 672 261
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 811 632</b>

## **NOTE: 3**

### **ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	30 467
Kalbakken Fyrhus, adm.honorar	91 604
Kalbakken Vaskeri, adm. Bet.system	33 923
Garasjeforsikring	6 000
Leie av garasjetomt	27 600



Honorar	332
Julemarkering	3 883
Gravering av skilt	1 800
Kalbakken Fyrhus, tomteleie	2 159
Diverse utstyr	750
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>198 518</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 747 622
Overtid	-69 248
Påløpte feriepenge	-231 568
Fri bil, tlf etc.	-36 777
Naturalytelser speilkonto	36 749
Arbeidsgiveravgift	-341 414
Pensjonskostnader	41 210
Pensjonskostnader innskudd	-108 268
AFP-pensjon	-42 727
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-837
Yrkesskadeforsikring	-5 955
Personalforsikring	-12 510
Refusjon sykepenge	11 010
Gaver til ansatte	-5 252
Kantinekostnader	-9 454
Bedriftshelsetjeneste	-5 334
Arbeidsklær	-21 428
Andre personalkostnader	-21 982
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 571 406</b>

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

#### NOTE: 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 300 000. Styret har fått dekket bevertning for kr 21 998, jf. noten om andre driftskostnader. I tillegg har styret fått dekket styreseminar med måltid, kr 11 260.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 625.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 148



---

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 148</b>
-----------------------------	----------------

---

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-430 764
Drift/vedlikehold VVS	-2 944
Drift/vedlikehold elektro	-69 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 400
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-294 750
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-139 750
Egenandel forsikring	-28 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 353 184</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 360 955
Renovasjonsavgift	-1 146 824
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 507 779</b>

**NOTE: 10**

**VASKERI**

**INNTEKTER VASKERI**

Andel resultat, Kalbakken Vaskeri	10 037
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>10 037</b>

**KOSTNADER VASKERI**

Andel renter, Kalbakken Vaskeri	-483
<b>SUM KOSTNADERVASKERI</b>	<b>-483</b>

---

**SUM VASKERI**

**9 554**

**NOTE: 11**

**PARKERINGSPLASSER**

**INNTEKTER PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	231 300
<b>SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>231 300</b>



---

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>231 300</b>
------------------------------	----------------

---

**NOTE: 12**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-227 895
Varmesentralen	-95 190
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-323 084</b>

---

**NOTE: 13**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 100
Container	-68 562
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 823
Diverse leiekostnader/leasing	-8 075
Verktøy og redskaper	-44 905
Driftsmateriell	-25 354
Lyspærer og sikringer	-21 774
Renhold ved firmaer	-472 730
Snørydding	-8 084
Andre fremmede tjenester	-19 038
Kontor- og datarekvisita	-37 338
Trykksaker	-22 299
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 759
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 180
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 998
Andre kontorkostnader	-25 332
Telefon/bredbånd	-27 717
Telefon, annet	-5 524
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 628
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-99 886
Bilgodtgjørelse	-189
Reisekostnader	-1 120
Gaver	-5 226
Bank- og kortgebyr	-6 943
Velferdskostnader	-25 809
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 046 392</b>

---

**NOTE: 14**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 442
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 151
Andre renteinntekter	2 813
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 406</b>

---

**NOTE: 15**



## FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-975 781
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-479 392
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 455 173</b>

## NOTE: 16

### BYGNINGER

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

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

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

## NOTE: 17

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2019	90 000	
Avskrevet tidligere	-54 000	
Avskrevet i år	-17 999	18 001
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	-32 500	
Avskrevet i år	-16 250	
		32 500
Snøfreser		
Tilgang 2018	68 750	
Avskrevet tidligere	-55 000	
Avskrevet i år	-13 749	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2022	30 094	
Avskrevet i år	-4 013	
		26 081
Traktor nr. 1		
Tilgang 1996	101 930	
Avskrevet tidligere	-101 929	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2007	200 000	
Avskrevet tidligere	-199 999	
		1
Wille 455B med utstyr		
Tilgang 2013	1 101 353	
Avskrevet tidligere	-1 101 352	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2010	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	
		1
Wille Vikeplog		
Tilgang 2003	45 889	
Avskrevet tidligere	-45 888	
		1
Grill		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-36 000	
Avskrevet i år	-8 999	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2018	4 311 998	
Avskrevet tidligere	-3 449 600	
Avskrevet i år	-862 397	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	3 319 272	
Tilgang 2017	97 500	
Avskrevet tidligere	-2 040 312	



Avskrevet i år	-341 677	1 034 783
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 111 378</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-1 265 084</b>

### NOTE: 18

#### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.

Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 124 Pålydende: 1 Balanseført verdi: 124

### NOTE: 19

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning, IN		949
Kalbakken Fyrhus, avregning 2020	1 313 546	
Kalbakken Fyrhus, avregning 2021	-866 662	
Kalbakken Fyrhus, avregning 2022	173 608	
Kalbakken Fyrhus, til gode v/avregning 2022		620 492
Kalbakken Vaskeri, andel resultat 2020	47 002	
Kalbakken Vaskeri, regulering andel resultat 2021	-2 714	
Kalbakken Vaskeri, regulering andel resultat 2022	10 037	
Kalbakken Vaskeri, andel resultat 2022		54 325
Viderefakturering Fyrhuset		2 100
Rest/uspesifisert, DnB-konto		-7 017
Viderefakturerte fakturaer		30 057
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>700 907</b>

### NOTE: 20

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	35 189 386
Egenkapital fra IN tidligere år	278 303
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-193 720
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>35 273 969</b>

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 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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-45 010 000
Nedbetalt tidligere	6 272 500
Nedbetalt i år	2 307 722
	-36 429 778

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	35 503 926
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 192 869
Nedbetalt tidligere, IN	278 303
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12	-16 896 084
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-53 325 862</b>

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

**NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer, 55 stk à kr 2 200	-121 000
Avsetning bomiljøtiltak	-486 728
Depositum fryserbokskontakt	-3 250
Innskudd/depositum Lokaler:	
Lokale 30008, depositum, Kalbakkveien 5B	-1 000
Lokale 30020, depositum, Kalbakkstubben 9	-1 000
Lokale 30007, depositum, Kalbakkveien 5A	-1 000
Lokale 3002, innskudd, driftskontor Kalbakken 11	-7 500
Lokale 3005, depositum, Nedre Kalbakkvei 14	-1 500
Lokale 30006, depositum, Akerlia 20	-1 500
Lokale 30009, depositum, Kalbakkstubben 17/19	-1 000
Lokale 30010, depositum, Chrf. Hellumsvei 11	-500
Lokale 30011, depositum, Chrf. Hellumsvei 10	-500
Lokale 30013, depositum, Kalbakkstubben 13	-500



Lokale 30014, depositum, Chrf. Hellumsvei 25	-1 500
Lokale 30015, depositum, Chrf. Hellumsvei 7	-500
Lokale 30017, depositum, Chrf. Hellumsvei 9	-1 000
Lokale 30016, depositum, Chrf. Hellumsvei 18	-500
Innskudd :	7 500
Depositum :	12 000
Sum plassert på sparekonto i Obos	19 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-630 478</b>

### NOTE: 24

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-93 956
Skyldig arbeidsgiveravgift	-95 452
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-189 408</b>

### NOTE: 25

#### GARASJEREGNSKAP

Innbetalt fra eiere	-89 800
Kostnader, vedlikehold	119 700
<b>SUM GARASJEREGNSKAP</b>	<b>29 900</b>

### NOTE: 26

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-231 568
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-231 568</b>

### NOTE: 27

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 372 600
Pantelån	53 325 862
Påløpte avdrag	270 669
Beregnete IN-forpliktelser	84 583
<b>TOTALT</b>	<b>56 053 714</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	83 050 731
Tomt	1 625 728
<b>TOTALT</b>	<b>84 676 459</b>



**NOTE: 28**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 46,5 % av Sameiet Kalbakken fyrhus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, og utgjør kr 9 037 870.

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

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

Selskapet eier 48% av Sameiet Kalbakken Vaskeri.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr 241 781.

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

Andel av driftskostnader er inntatt i resultatregnskapet under posten Vaskeri.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 19.04.23 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 26.04.23

**Selskapsnummer:** 152 **Selskapsnavn:** Engsletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Anita Myhren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Liss Antonsen og Torild Gulbrandsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**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 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Nanna Øyen  
 Thomas Johnsen

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

- Astrid Schjetne Valheim  
 Henrikke Kvaal Sjøvold  
 Saleh Fahimpor

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Helge Jørgenstuen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Thomas Johnsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av valgkomité**

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

- Berit Søberg
- Ellen Kroge
- Lars Hjelmeseeth

**Sak 9 Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie**

**Representant** (kun 3 skal velges)

- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen
- Thomas Johnsen

**Sak 10 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie**

**Representant** (kun 3 skal velges)

- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen
- Thomas Johnsen

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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