



aktiv.

Nedre Kalbakkvei 14, 0950 OSLO

**Pen og romslig 3-roms med solrik
innglasset balkong**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 84 769,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 094 565,-
Felleskostn.: Kr 5 539,-
Selger: Unni Martinsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 66/83 kvm
Tomtstr.: 40339 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 53
Andelsnr.: 195
Oppdragsnr.: 1009250067

Kort beskrivelse av ditt nye drømmehjem

Aktiv v/Rune Herberg har gleden av å presentere en flott, gjennomgående 3-roms leilighet med en flott intern beliggenhet. Koselig leilighet som består av: Romslig entré, 2 gode soverom, pent flislagt badrom oppusset i regi av borettslaget, pent lyst kjøkken med spiseplass og stue med utgang til innglasset balkong. Balkongen har flott utsyn og tilbaketrukket skjermet beliggenhet.

Kort om boligen:

- *Pen 3-roms leilighet i 2 etasje
- *God planløsning
- *Fyring inkludert i felleskostnader
- *Lyst pent kjøkken med spiseplass
- *Pent flislagt badrom med opplegg for vaskemaskin
- *Innglasset sydvestvendt balkong med hyggelig utsyn
- *Rikelig med lagringsplass i loftsbod og kjellerbod
- *Mulighet for leie av p-plass etter venteliste
- *150 meter til buss
- *900 meter til T-bane
- *150 meter til nærbutikk



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	87
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 83 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Entre, bad/wc, kjøkken med spise plass, 2 soverom og stue

BRA-b: 9 kvm Innglasset balkong

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Loftsbod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

40339 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet eiet tomt med store grøntarealer med gressplen, planter og busker. Tomten har også opparbeidet lekeplasser, sittegrupper m.m. Det er oppmerkede parkeringsplasser ved interne vei i borettslaget.

Beliggenhet

Nedre Kalbakkvei 14 ligger i et attraktivt område som er spesielt anbefalt for etablerere, familier med barn og godt voksne. Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre er kjent for sitt trygge miljø med en opplevd trygghetsscore på 87/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Kalbakkstubben holdeplass kun 2 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinje 25, 68 og 126. T-banestasjonen Rødtvet er 8 minutters gange unna og tilbyr linje 4 og 5, mens Nyland stasjon ligger 14 minutters gange fra eiendommen og betjenes av linje L1. Oslo S kan nås på 16 minutter med tog, og Oslo Gardermoen er kun 31 minutter unna.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Nordtvet skole som ligger 6 minutters gange unna, og Apalløkka skole som ligger 19 minutter unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Nordtvet barnehage og Nordtvet Gård barnehage, begge innen 6 minutters gange.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Kalbakken kun 4 minutters gange fra boligen, og Meny Kalbakken 5 minutter unna. For sportsentusiaster er Kalbakken kunstgressbane og Kaldbakkenfeltet begge innen 4 minutters gange, og treningssentre som Fresh Fitness og SATS Kalbakken er også lett tilgjengelige.

Nabolaget tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og kollektivtilbudet er vurdert som veldig bra med en score på 90/100. Dette gjør området ideelt for de som ønsker en kombinasjon av urban bekvemmelighet og naturskjønne omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen på Kalbakken er preget av en variert boligmasse med både lavblokker, rekkehus og eneboliger. Området ble i stor grad utbygd på 1960- og 1970-tallet som en del av utvidelsen av Groruddalen. Her finner man en blanding av borettslag, selveide boliger og leiligheter, ofte omgitt av grønne områder og parker.

Barnehage/Skole/Fritid

Nordvedt barnehage, Rasmusbakken barnehage og Nordtvedt gård barnehage.

Skolekrets

Nordvedt Barneskole (1-7 trinn)
Groruddalen skole (8-10 trinn)

Offentlig kommunikasjon

Kalbakken T-banestasjon (linje 5)
Kalbakkveien busstopp (Rute 31)
Nyland stasjon (Tog L1)

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en lavblokk over fire etasjer. Bygningen er oppført med betong grunnmur og murkonstruksjon forblendet med teglstein. Fasaden er rehabilitert og etterisolert på et ukjent tidspunkt. Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med takstein. Dekker og etasjeskillere er utført i armert betong. Vinduer er 2-lags isolerglassvinduer fra 2016, inkludert en fløydør med tilsvarende glass som leder til balkongen. Døren mot fellesareal er brann- og lydklassifisert. Boligen har en nordvestvendt innglasset balkong med betonggulv dekket med folie/belegg. Rekkverket består av en malt teglsteinskonstruksjon med overliggende glassfelt og skyvevinduer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2. Det er ingen TG 3 forhold.
Forhold som har fått TG2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Avvik: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte skyvevinduer er vanskelige å åpne/lukke samt bevege sideveis, og at vannbestandig folie/belegg på gulv har stedvis løsnet fra underlag og løftet seg i form av folder, forholdet vanskeliggjør i større grad et jevnt fall til avrenningspunkt i balkong gulv. Fall mot avrenningspunkt i innglasset balkong ble ikke kontrollert på befaringsdag, men eier opplyser om normalt god avrenning.
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: TG-2 er satt med tanke på målt skjevhet/høydeforskjell på gulv entre. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

- Elektrisk

Avvik: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

- Vannbåren varme

Avvik: TG-2 er satt med tanke på alder på radiatorer og radiatorrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

- Ventilasjon

Avvik: TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken og at forholdet medfører redusert ventilasjon og luftutvekslingen i

leiligheten.

- Våtrom: Bad/wc - Overflater

Avvik: TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse og at ca 25% av gulvflaten i dusjsone er i tilnærmet vater.

- Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.

- Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon

Avvik: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilerings/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmtvannsbereder

Avvik: TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 2005 i henhold til levetidsbetraktning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2002.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: MULTIBYGG AS

Beskrivelse: Våtrom ble rehabilitert gjenneom borettslaget 2005 - 2007 Se eget skriv fra borettslaget

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert via borettslaget 2005-2007 Se eget skriv fra borettslaget

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert via borettslaget 2005-2007

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: I regi av borettslag

Beskrivelse: Diverse normalt vedlikeholdsarbeid er utført i regi av borettslag. Se: vedlikehold-og-rehabiliteringshistorikk hos borettslag, Vibbo

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Usikkert rundt alder på varmtvannsbereder, se eget skriv fra borettslaget ref. anbefaling om å bytte bereder hvis den er over 15 år gammel. Se dokument: 2021-2-10-varmtvannsberedere-og-automatisk-vannstopper (Vibbo) Alt fungerer som det skal i det daglige.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Mus har vært observert på loft tidlig 2025. Tiltak er utført i regi av borettslag. Jeg har ikke sett mus selv eller sett spor av mus på loft eller i egen loftsbod.

Kommentar fra selger: Borettslaget bruker Vibbo sin applportal, der finner man alt av dokumentasjon.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 66 kvm: Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang innglasset balkong og 2 soverom.

BRA-e: Innglasset balkong.

Standard

Entré

Når du går inn i leiligheten, blir du møtt av en lys og innbydende entré. Her er det god plass til å henge av seg yttertøy i praktisk oppheng. Entréen har et flislagt gulv med varmekabler, som sikrer en lun velkomst. Lyse vegger skaper en behagelig atmosfære. Leiligheten er tilknyttet et felles callinganlegg med både lyd og bilde.

Soverom

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng med nattbord, samt rikelig med garderobeplass i et god skyvedørgarderobe. Det andre soverommet ligger på motsatt side av leiligheten og vender mot nordøst, med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Dette rommet fungerer også utmerket som et barnerom, gjesterom eller kontor.

Kjøkken

Romslig kjøkken med god plass til spisebord og stoler. Det er hyggelig utsyn fra spiseplassen. Kjøkkeninnredningen fremstår som meget velholdt og har lyse, malte (2024), lettprofilerte fronter fra Norema kjøkken. Det er laminat benkeplate og nedfelt

rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er varmekabler på gulv.

Bad

Flislagt baderom som ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2006. Badet har fliser på gulv og vegger, og malte plater i himling. Det er utstyrt med servant med ettgreps servantbatteri og servantskap, veggmontert speilskap med overliggende lyslist og veggklosett. Videre er det veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret ble montert nytt i ca 2006. Badet har naturlig oppdriftsventilasjon.

Stue

Du kommer inn i en romslig stue som gir et meget godt inntrykk med gode lysforhold med lysinnslipp fra vinduer og balkongdør. Stuen er meget romslig og har god plass til sofagruppe, spisestue med stoler og annet møblement. Her kan du enkelt kan invitere venner og familie til hyggelige måltider. Fra stuen er det direkte adkomst til en stor, innglasset balkong på ca. 9 kvm. Balkongen vender mot sydvest, noe som gir gode solforhold, samtidig som den ligger skjermet. Innglassingen gjør at balkongen kan brukes hele året. Det er flott utsyn mot grøntarealer.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser i entre, bad og kjøkken, 2-stavs eikeparkett i stue, forøvrig laminat.

Vegger: Fliser i bad, forøvrig malt tapet.

Himling: Malte plater i bad, forøvrig malt mur. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør er en kombinasjon av kobber og plast. Det er montert synlige krom kobberrør på vegg til tappesteder i badet og i benkeskap på kjøkken. Forøvrig er plastrør benyttet som skjult rørføring. Synlige vannrør er i vesentlig grad fra ca 2006. Hovedstoppekran er lokalisert i en samlestock over himling på bad, med adkomst via inspeksjonsluke.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i leiligheten er av plast. Felles avløpsopplegg i bygget er av støpejern. Røropplegget er i vesentlig grad fra ca 2006.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår. Det er tilluftsventil gjennom yttervegger i stue og begge soverom, og luftespalte i en vindusramme på kjøkkenet. Felles avtrekkskanaler ble rensert i regi av borettslaget i ca 2024.

- Vannbåren varme: Oppvarming med radiatorer tilknyttet sentralvarme. Radiatorer og radiatorrør er fra byggeår.

- Andre installasjoner: Leiligheten er utstyrt med dørtelefon med åpner og videobilde fra 2013. Det er skyvedørsgarderobe i ett soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Borettslagets historikk:

2025

Det er innhentet anbud for utskiftning av innglassing på balkongene. Dette vil være opp til hver enkelt andelseier å gjøre og bekoste.

2022-2023

Rensing av tak- og takrenner.

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

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

2021

Utbedret taklekkasjer.

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

2018

Slutført drenering og rehab lekeplass.

Ferdigstillelse av drenering og rehabilitering av området til lekeplassen i Akerlia.

Foreløpig slutføring av prosjekt takarbeider på utvalgte blokker i borettslaget.

2017

Rehab bunnledninger alle bygninger.

Rehabiliter 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
Rehabilitering bunnledninger
7 nye nedgravde søppelstasjoner

2015

Pumpekum.
Etablering av pumpekum nedenfor Akerlia 33. Opprettelse av lokale m/toalett for
entreprenører/innleid bistand i Chrf. Hellumsvei 10.

2014

Drenering, bunnledning & Radonmåling
Rehabilitering drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornyet beplantning. Rehabilitering
bunnledning i Chrf. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke. Gjennomført
Radon-måling.

2013

Elektrisk anlegg Hafslund Nett foretatt kontroll av elektrisk anlegg i eiendommen.

2012

Driftsgarasje + kjellerbod + kjellergulv
Utvidelse av driftsgarasjen i Kalbakkstubben 1. Oppføring av ekstra kjellerboder.
Maling av kjellergulv.

2011

Radonkontr., overv. sluk, avvikl fryseboks
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

Dørautomatikk, utvendig anlegg Investering i dørautomatikk.
Opparbeiding av utvendig anlegg/grøntområdet.

2009

Utbedring innglassing av balkonger.
Innglassing balkonger: limt om glass som har løsnet fra beslagene.
Siden 2004 er glass på 152 balkonger omlimt.

2009

Oppganger, postkasser, lekeplass.
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 1 A og 1 B.

2008 - 2009

Oppussing oppganger

2007

Ferdigstilt våtromsrehabilitering

Ferdigstilt våtromsrehabilitering i resterende 224 leiligheter. Dette innebærer komplett utskiftning av sluk og alle rør for vanninnlegg og avløpsrør fra kjeller til øverste beboede etasje.

Varmtvannsberedere byttet og brannslange montert i alle leiligheter.

Utskiftning av radiatorventiler og innregulering av varmeanlegg.

Stoppekran montert innenfor egen luke i badetank.

Utskiftning av røykvarsel i alle leiligheter.

Innføring av Komplett som innebærer digital dekoder, modem og utvidet programtilbud til alle leiligheter.

Etablering av stolpebelysning i Nedre Kalbakkvei samt fra Chrf. Hellumsvei 11 forbi lekeplass i Akerlia og mot Chrf. Hellumsvei 31.

2006

Våtromsrehabilitering mm.

Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 230 leiligheter.

Flytting av driftskontor i Kalbakkstubben 11 og oppussing av det nye lokalet.

Verksted Chrf. Hellumsvei 8: Utvidet til å inkludere hele bomberommet.

Etablert verksted i kjeller Kalbakkveien 3C.

2005

Våtromsrehabilitering mm.

Dørpumper hovedinngangsdører skiftet.

Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 128 leiligheter.

Utvendige sykkelrom - oppussing dører.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor leverer kabel-tv og bredbånd til borettslaget og grunnpakken T-We Frihet M, er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har totalt 200 parkeringsplasser til utleie hvorav 135 av de har infrastruktur for elbillading. Ladeabonnementet er en egen avtale som inngås med borettslagets leverandør av ladetjeneste, Elway AS. Parkeringsplasser tildeles etter ventelisteprinsippet. Ventetiden varierer fra noen måneder til ett år. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Se borettslagets hjemmeside for mer info: www.engsletta.no

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring

Tryg Forsikring, polisenummer 6651792

6651792

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme. Boligen har vannbåren varme med radiatorer fra byggeår. Varmekabler er installert i entre, bad og kjøkken.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 009 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 018 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 021 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 060 572 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 242 287 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kapitalkostnader (Avdrag/renter), sentralfyring, kommunale avgifter, trappevask, internett, driftskostnader, byggforsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 539

Andel Fellesgjeld

Kr 84 769

Fellesgjeld pr. dato

06.02.2026

Andel fellesformue

Kr 18 148

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Engsletta Borettslag

Organisasjonsnummer

950271639

Andelsnummer

195

Om borettslaget

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, 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.

Borettslagets hjemmeside har adresse: vibbo.no/engsletta. Her distribueres generell informasjon, historikk og aktuelle meldinger fra styret til beboerne.

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 21 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke. Tildeling foretas i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Borettslaget eier nå de 20 garasjene som finnes i borettslaget. Tildeling foretas også her i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende. Garasjene er trange og etter hvert som bilene blir større og større er det vedtatt å bytte ut garasjeportene med nye vippeporter i stål. Som følge av denne oppgraderingen har styret vedtatt å øke leien for garasjene. Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av, 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.

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.

Se vedlagte innkalling til årsmøte 2024 for borettslagets vedlikeholdshistorikk.

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.

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

Akerlia 20-28 33-37,
Christoffer Hellums V 6-19, 21,23,25,27, 29,31,
Kalbakkstubben 1-19,
Kalbakkvn 1-5,
Nedre Kalbakkvei 6-14.
Gårdsnummer 91 og bruksnummer: 52 og 53.
Første innflytting skjedde i 1955. Tomten, kjøpt i 1986 er på 45.951 kvm

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har to lån:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 114946528
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,12%
Restsaldo 7 189 623,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo: 16 400,81
Kapitalkostnader: 600,64
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208204882
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 29 961 779,00
Innfrielsesdato: 30.01.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo: 67 939,86
Kapitalkostnader: 723,31
IN-avtale: Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Meldefristen fastsettes av OBOS. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillates etter søknad og med godkjennelse fra Styret på forhånd. Det er utarbeidet eget søknadsskjema for dyrehold. Før søknad om dyrehold sendes Styret, skal søker rette en forespørsel til øvrige andelseiere i oppgangen der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger innen en fastsatt frist som er angitt på forespørselen. Det er ikke tillatt med dyrehold dersom det er beboere som har allergi i oppgangen. Legeattest må fremlegges i slike tilfeller.

Det er tillatt å holde dyr (hund/utekatt) etter registrering. Før dyreholdet tar til skal signert dyreholdserklæring som lastes ned fra Vibbo, leveres/sendes til driftskontoret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 53 i Oslo kommune. Andelsnr. 195 i Engsletta Borettslag med orgnr. 950271639

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/91/53:

12.10.1959 - Dokumentnr: 12340 - Erklæring/avtale

i anl. benyttelse av tilfluktsrom

05.12.1961 - Dokumentnr: 16034 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 92 bnr 69
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.07.1986 - Dokumentnr: 42951 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2000 - Dokumentnr: 5141 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. nybygg -
8 avfallsboder
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren i
Samferdselsetaten i Oslo

21.10.1957 - Dokumentnr: 12779 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:2

28.02.1962 - Dokumentnr: 930861 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.92, bnr.69

21.06.1974 - Dokumentnr: 12221 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:102

22.12.1987 - Dokumentnr: 86022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:132

02.05.2016 - Dokumentnr: 387527 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:91 Bnr:46
Bestemmelser om serveringsstedets åpningstider, benyttelse, servering m.m.

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av våningshus" på Gnr. 91, bnr. 53, blokk 43,
Nedre Kalbakkvei 10,12,14, datert 01.09.1959.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1959.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Kommunalt vann

Tilknytning avløp: Kommunalt avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/ bevertning

Eiendommen følger reguleringsplan S-5121. Planen regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning.. 09.06.2021

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport fra takstmann Pål Rønning.

Egenerklæring fra selger

Husordensregler og vedtekter

Årsmøteinnkalling og protokoll fra 2025

Reguleringskart med bestemmelser

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Oppdragstaker

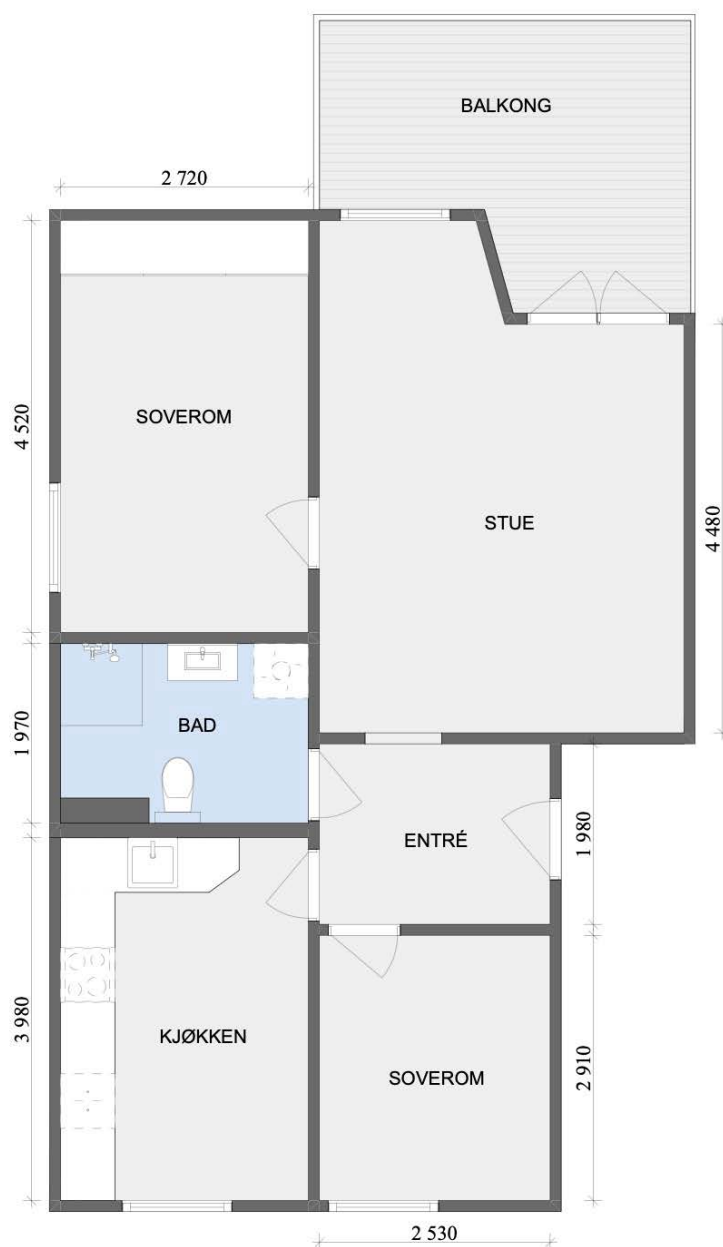
Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Plantage

Nedrekalbakkvei 14



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stuen



Velkommen til visning i Nedre Kalbakkvei 14



Leiligheten har en lys og romslig stue med god plass til sofagruppe m.m.



Stuen er lys og pen med 2-stavs eikeparkett på gulv og lys malt tapet på vegger.



Stuen er av god størrelse og har godt med lysinnslipp fra vinduer og balkongdør.



I hjørnet av stuen er det en fin plass som har god plass til spisestue.

Balkong



Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt innglasset balkong



På balkongen er det god plass til sittegruppe m.m.

Utsikt

Innglassingen gjør at balkongen kan brukes hele året.



Kjøkken



Lyst og pent kjøkken fra Norema med lyse, nymalte og lettprofilerte fronter.



Kjøkkenet har godt med skaplass og det er benkeplate i slitesterk laminat med nedfelt rustfri oppvaskum og ettgreps kjøkkenbatteri.

Spiseplass kjøkken

Kjøkkenets plassering



Baderom



Flislagt baderom som ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2006.



Badet er utstyrt med servant med servantskap, veggmontert speilskap og veggklosett. Det er svingbare dusjvegger av herdet glass. Opplegg for vaskemaskin.



Badet har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger, og malte plater med innfelte downlights i himling.

Hovedsoverom



Lyst og pent hovedsoverom som vender mot flott grøntareal. Det er montert skyvedørsgarderobe.



Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng med nattbord, skap m.m.



Det er montert stor praktisk skyvedørsgarderobe.



Hyggelig utsyn fra hovedsoverom

Soverom II



Soverom II ligger på motsatt side av leiligheten og vender mot nordøst



Det er plass til dobbeltseng og garderobeskap hvis du ønsker dette. Dette rommet fungerer også utmerket som et barnerom, gjesterom eller kontor.

Gang



Når du går inn i leiligheten, blir du møtt av en lys og innbydende entré



Her er det god plass til å henge av seg yttertøy i praktisk oppheng. Entréen har et flislagt gulv med varmekabler, som sikrer en lun velkomst.

Borettslaget



Bygget ligger litt tilbaketrukket fra veien og har en fin intern beliggenhet i borettslaget.



Hyggelig inngangsparti i Nedre Kalbakkvei 14

Området



Borettslaget her en av Oslos flotteste lekeplasser og det er i tillegg store grøntarealer med flere sittegrupper.

Vedlegg

Nedre Kalbakkvei 14 0950 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 76 m²

BRA (ny arealstandard): 83 m²

BRA-i (ny arealstandard): 66 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35451>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkhøyde til underkant av skyvevinduer er målt til ca 101 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under overliggende folie/belegg.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte skyvevinduer er vanskelige å åpne/lukke samt bevege sideveis, og at vannbestandig folie/belegg på gulv har stedvis løsnet fra underlag og løftet seg i form av folder, forholdet vanskeliggjør i større grad et jevnt fall til avrenningspunkt i balkong gulv. Fall mot avrenningspunkt i innglasset balkong ble ikke kontrollert på befaringsdag, men eier opplyser om normalt god avrenning.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Entre, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Soverom (lite), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-2 er satt med tanke på målt skjevhet/høydeforskjell på gulv entre.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Varmekabler i entre, bad og kjøkken. Reguleringshjul på termostat til varmekabler i kjøkken er løs.

Downlight belysning i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning for radiatorer og radiatorrør er 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på radiatorer og radiatorrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes på noe sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken. Felles avtrekkskanaler er renset i regi av borettslaget i ca 2024.

Tilluftsventil gjennom yttervegger i stue og begge soverom. Innvendig klaffventil fra byggeår foran tilluftsventiler i begge soverom.

Luftespalte er etablert i en vindusramme i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken og at forholdet medfører redusert ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist/hovedsluk utenfor dusjsone er ca 1,1 cm og ca 2,3 cm til topp slukrist/hjelpesluk i dusjsone. Fallforholdet/hødeforskjell anses som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,2 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse og at ca 25% av gulvflaten i dusjsone er i tilnærmet vater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til hovedsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

Det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak i kjøkkenbenk.

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 2005 i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder i nær fremtid.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Unni Martinsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Kalbakkvei 14, 0950 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **91**

Bruksnr: **53**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **195**

Leilighetsnr: **2205**

Byggeår: **1955**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Nedre Kalbakkvei.

Kommunalt vann og avløp.

Biloppstillingsplass og garasjeplass fordeles etter søknadsordning i borettslaget. Forøvrig parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdag.

Fasaden er rehabilitert/etterisolert i senere tid, ukjent år.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetsens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhetsen, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	76	66	10	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang innglasset balkong, 2 soverom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	76	66	10		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	75	66	0	9	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	83	66	8	9	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	4	5
Totalt m²	9	4	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerboder på 4,4 m2 og en loftsbod med gulvareal på ca 9,0 m2 under skråtak, samt ca 4,3 m2 målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

NB, innglasset balkong har et netto innvendig areal på ca 9,2 m2. Når innglasset balkong opplyses til ca 10 m2 under «Sekundærrom» i arealberegningen er dette på grunn av at veggarealet mellom stue og innglasset balkong skal medregnes i arealet til innglasset balkong «Sekundærrom» i henhold til NS3940.

Felles sykkelrom, vaskeri og tørkerom

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Nordvestvendt innglasset balkong på ca 9,2 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betong gulv med overliggende folie/belegg. Integrert avrenningsrør i betonggulv. Rekkverk oppført i malt teglsteinskonstruksjon med overliggende glassfelt og skyvevinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er innglasset i ca 1995.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkshøyde til underkant av skyvevinduer er målt til ca 101 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under overliggende folie/belegg.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at enkelte skyvevinduer er vanskelige å åpne/lukke samt bevege sideveis, og at vannbestandig folie/belegg på gulv har stedvis løsnet fra underlag og løftet seg i form av folder, forholdet vanskeliggjør i større grad et jevnt fall til avrenningspunkt i balkong gulv.	
Fall mot avrenningspunkt i innglasset balkong ble ikke kontrollert på befaringsdag, men eier opplyser om normalt god avrenning.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2016.	
Det er montert luftespalter i vindusramme i kjøkken, forøvrig ikke.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2016 i fløyddør til innglasset balkong i stue.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Kjøkken, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom (stort), målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom (lite), målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. TG-2 er satt med tanke på målt skjevhet/høydeforskjell på gulv entre. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Eldre kjøkkeninnredning fra ukjent år. Fronter er malt i 2024 i henhold til eier. Lyse, malte, lettprofilerte fronter fra Norema kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepsskjøttenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Eldre ventilator med kullfilter over komfyr.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert moderat sug gjennom ventilatoren. Underkant ventilator er montert ca 48,5 cm over keramisk platetopp, dette er under anbefalt høyde med tanke på brannsikring Utskiftning av ventilator bør påregnes på noe sikt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Dagens bruk er antatt i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra at bod fra opprinnelsen er innlemmet i dagens bad. Ukjent om bruksendringen i leiligheten ved ombygging av tilleggsdel (bod) til hoveddel (bad) er byggemeldt og godkjent av kommunen. Det ble ikke registrert dokumentasjon på baderomsrehabiliteringen i Planinnsyn hos kommunen eller Ferdigattest. Det var ikke tilgjengelighet til opprinnelige tegninger i Planinnsyn gjennom internett.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, innkjøpt nytt i 2025. En røykvarsler fra senere tid, ukjent år. Brannslange i kjøkkenbenk.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2006 i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Felles avløpsopplegg fra ca 2006.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslagets sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er montert synlige krom kobberør på vegg til tappesteder i badet, bortsett fra til veggklosett. Noe krom kobberør er montert i benkeskap i kjøkken. Forøvrig er plastrør benyttet som skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2006 i bad og kjøkken. Felles kaldtvannsupplegg er fra antatt ca 2006.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Bad og kjøkken er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med kaldtvanns hovedstoppekran, adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekranen fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. Det elektriske anlegget i bad er montert nytt i ca 2006.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Varmekabler i entre, bad og kjøkken. Reguleringshjul på termostat til varmekabler i kjøkken er løs. Downlight belysning i bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning for radiatorer og radiatorrør er 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på alder på radiatorer og radiatorrør fra byggeår i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes på noe sikt.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Berederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning i benkeskap og vanskelig å besiktige.	
Fundament	
Separat varmtvannsbereder antatt plassert på gulv.	
Årstall	
Ca 2005 i henhold til eier.	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-IU	
Varmtvannsberederen er innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.	
Det er montert Aquastop på kaldtvannsinntak i kjøkkenbenk.	
Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.	
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder fra ca 2005 i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere ny varmtvannsbereder i nær fremtid.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken. Felles avtrekkskanaler er renset i regi av borettslaget i ca 2024. Tilluftsventil gjennom yttervegger i stue og begge soverom. Innvendig klaffventil fra byggeår foran tilluftsventiler i begge soverom. Luftespalte er etablert i en vindusrammer i kjøkken. TG-2 er satt med tanke på moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken og at forholdet medfører redusert ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.12 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i ca 2006 i regi av borettslaget med bl.a nytt hovedsluk og hjelpesluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist/hovedsluk utenfor dusjsone er ca 1,1 cm og ca 2,3 cm til topp slukrist/hjelpesluk i dusjsone. Fallforholdet/høydeforskjell anses som tilfredstillende. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,2 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse og at ca 25% av gulvflaten i dusjsone er i tilnærmet vater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern, Plast
Støpejerns gulvsluk med plast vanlås og klemring for foliemembran, fra ca 2006. Plast hjelpesluk i dusjsone, fra ca 2006.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til hovedsluk og foliemembran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran på gulv og vegger har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med utskiftning av tettesjikt/membran bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr montert nytt i ca 2006 fremstår som normalt godt ivaretatt. Det ble registrert noe krakeleringer i overflaten av servant i område lokalt rundt servantventil. Ett glassdeksel mangler foran en downlight lyspære i lyslist over servant.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i ca 2006.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i entre, bad og kjøkken, 2-stavs eikeparkett i stue, forøvrig laminat.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Laminatgulv i begge soverom er preget av aldring og stedvis noe bruksslitasje. Forøvrig fremstår gulv overflater som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malt tapet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde fra 2013.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250067	

Selger 1 navn
Unni Martinsen

Gateadresse	
Nedre Kalbakkvei 14	

Poststed	Postnr
OSLO	0950

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Våtrom ble rehabilitert gjennom borettslaget 2005 - 2007 Se eget skriv fra borettslaget

Arbeid utført av

MULTIBYGG AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert via borettslaget 2005-2007 Se eget skriv fra borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert via borettslaget 2005-2007

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Diverse normalt vedlikeholdsarbeid er utført i regi av borettslag. Se: vedlikehold-og-rehabiliteringshistorikk hos borettslag, Vibbo

Arbeid utført av

I regi av borettslag

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikkert rundt alder på varmtvannsbereder, se eget skriv fra borettslaget ref. anbefaling om å bytte bereder hvis den er over 15 år gammel. Se dokument: 2021-2-10-varmtvannsberedere-og-automatisk-vannstopper (Vibbo) Alt fungerer som det skal i det daglige.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Mus har vært observert på loft tidlig 2025. Tiltak er utført i regi av borettslag. Jeg har ikke sett mus selv eller sett spor av mus på loft eller i egen loftsbod.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Borettslaget bruker Vibbo sin app\portal, der finner man alt av dokumentasjon.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

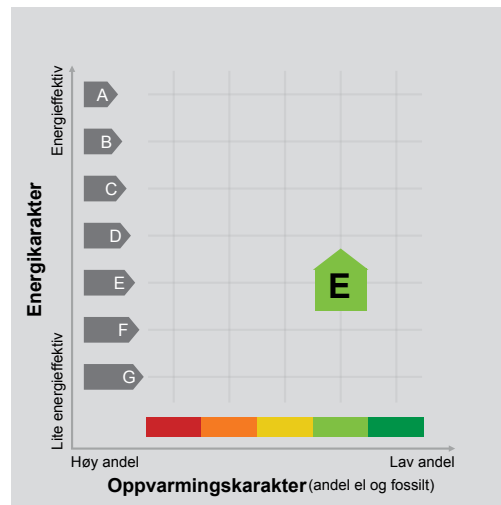
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unni Martinsen	7c7e57690235274644db 0c3b75747a4dee85305b	03.02.2026 19:47:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250067

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ENGSLETTA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0950
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80229356
Merkenummer	Energiattest-2025-212173
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

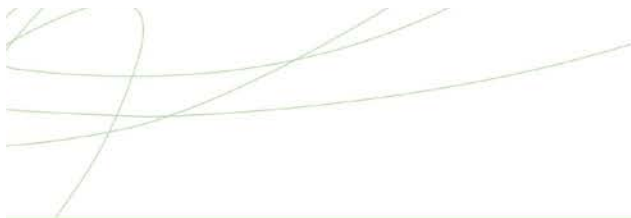
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1958

Bygningsmateriale:

BRA: 64

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Kalbakkvei 14	80229356	H0201	0	0	195
Nedre Kalbakkvei 14	80229356	H0301	0	0	305

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1958

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.02.2017

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,25 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	220,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 10.2.2017

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	96,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 979 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	187,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	187,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 979 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 648 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 331 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 979 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	38,9 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Nedre Kalbakkvei 14 - Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kalbakkstubben	2 min
Linje 25, 68, 126	0.1 km
Rødtvet	8 min
Linje 4, 5	0.6 km
Nyland stasjon	14 min
Linje L1	1.2 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	9 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.)	6 min
419 elever, 26 klasser	0.5 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)	9 min
394 elever, 22 klasser	0.8 km
Rødtvet skole (1-7 kl.)	14 min
440 elever, 33 klasser	1.1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	19 min
438 elever, 30 klasser	1.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	20 min
295 elever, 13 klasser	1.7 km
Bjerke videregående skole	5 min
464 elever	3.1 km
Kuben videregående skole	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

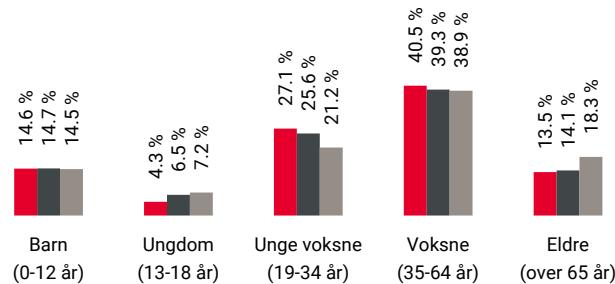
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordtvet gård/Kalbakken m...	1 125	628
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordtvet barnehage (3-5 år)	4 min
53 barn	0.4 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år)	6 min
78 barn	0.5 km
Flaen barnehage (1-6 år)	8 min
81 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kalbakken	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Meny Kalbakken	5 min
PostNord	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 84/100

Sport

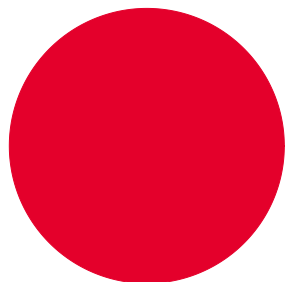
⚽ Kalbakken kunstgressbane 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Kalbakkenfeltet 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

🏊 Fresh Fitness Kalbakken 4 min 🚶

🏊 SATS Kalbakken 4 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

Varer/Tjenester



Grorud Senter

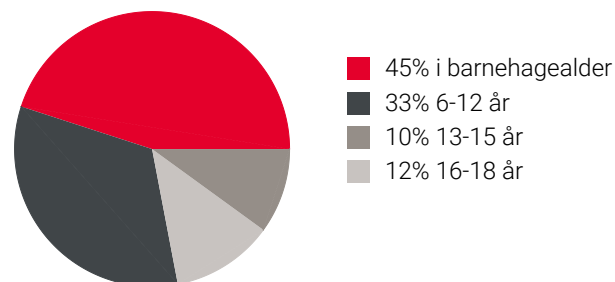
19 min 🚶



Apotek 1 Kalbakken

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



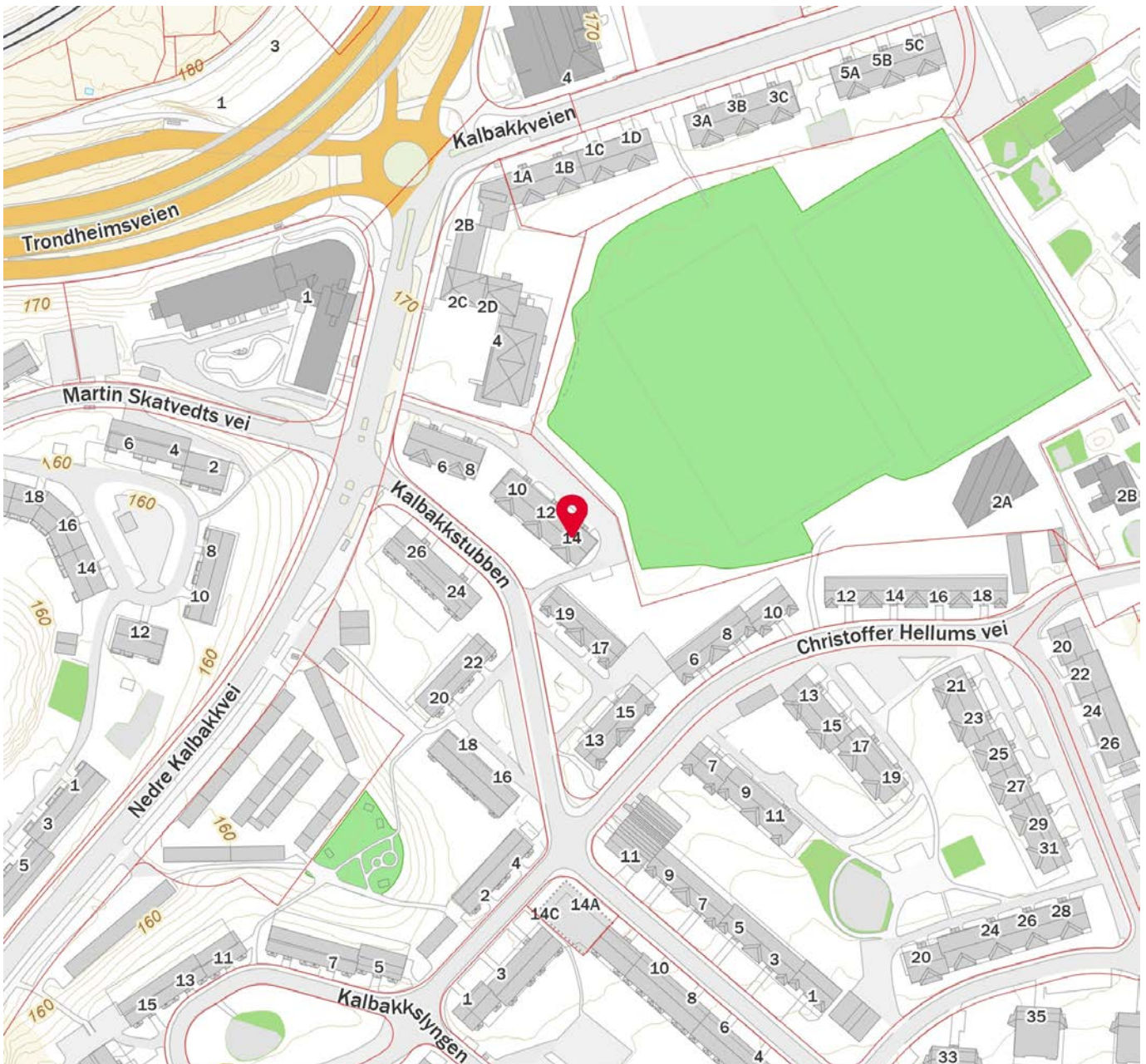
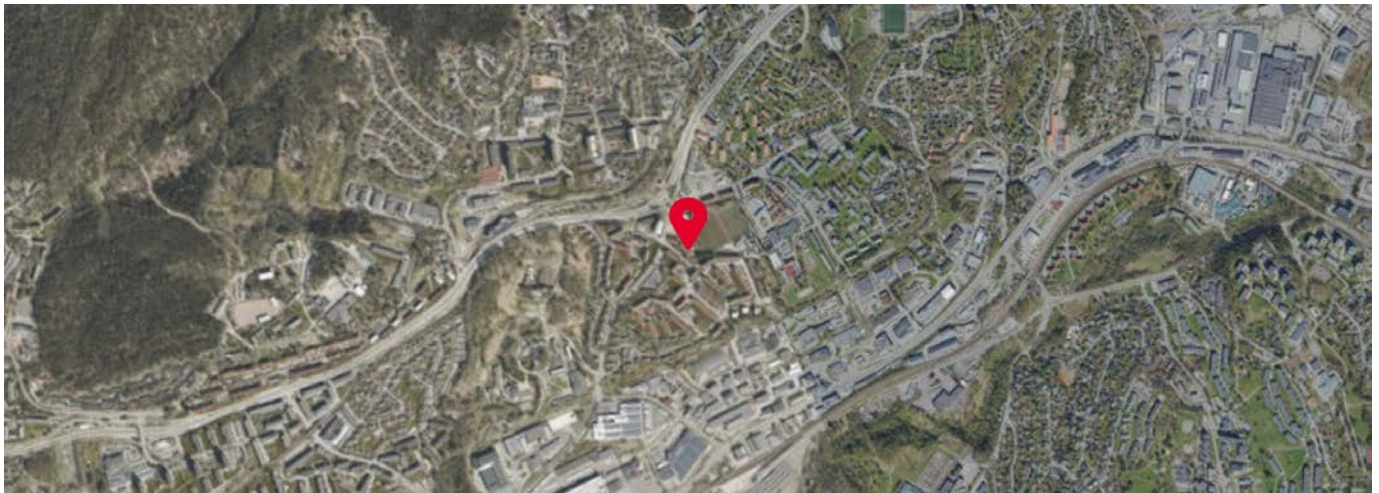
0%

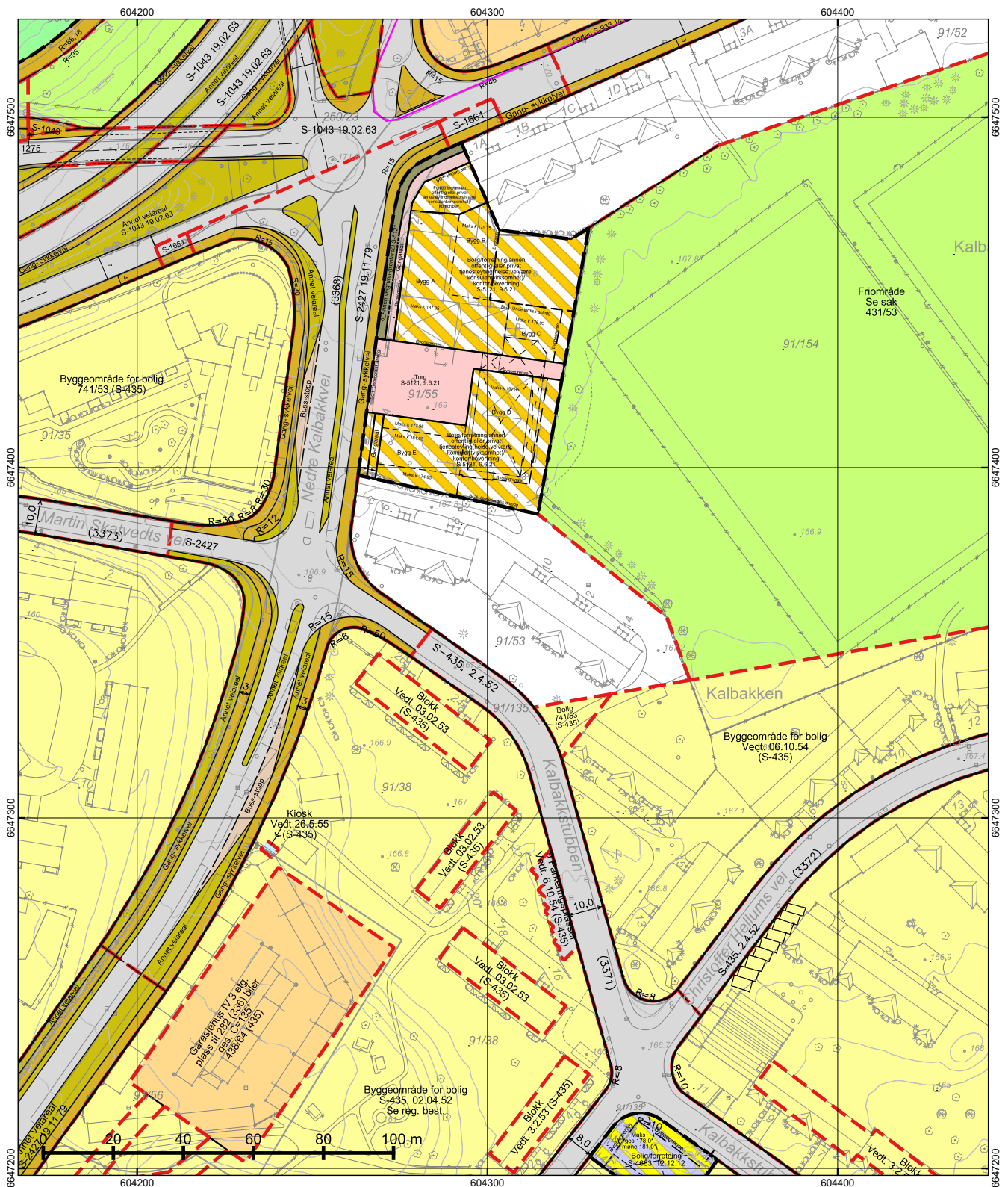
55%

■ Nordtvet gård/Kalbakken midtre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333789/ 86526059

Adresse: NEDRE KALBAKKVEI 14

Gnr/Bnr: 91/53

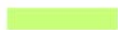
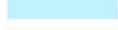
Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1801 - Bolig/forretning
	2013 - Torg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3050 - Park

--- RpBestemmelseGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde

	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009250067 . Vår ref.: 0152-1-2205

Dato: 06.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Engsletta Borettslag
Organisasjonsnr: 950271639
Andelseier: Martinsen, Unni
Medeier:
Leilighetsnummer: 2205
Adresse: Nedre Kalbakkvei 14, 0950 OSLO
Andelsnummer: 195
Gnr. 91
Bnr. 53

Borettsinnskudd: Kr. 5 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6651792.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt daglig leder på kontor@engsletta.no. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 7% fom. 01.01.2026. Bod/Garasje/Parkering øker med 10% fra samme dato. Fellesvaskeri: Ja. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Energileverandør: Entelios. Energiavregning: Nei. IN-ordning: Ja, men kan ikke nedbetales så lenge det er fastrente. Se mer informasjon i årsrapporten i innkalling til generalforsamling. Eiendomsskatt: Nei. TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt Telenor på telenor.no for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Vaktmester: Kontakt vaktmester på e-post: vaktmester@engsletta.no. Garasje/Parkering: Ja. 200 parkeringsplasser til utleie fordelt på 454 andeler. Det er venteliste. Se borettslagets hjemmeside for mer info: www.engsletta.no. Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av daglig leder. Sendes kontor@engsletta.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	114946528
Låntype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,12%
Restsaldo	7 189 623,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208204882
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	29 961 779,00
Innfrielsesdato:	30.01.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 539,02,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	805,00	
Lån nr: 114946528; IN lån 2 - Akonto renter	54,11	
Lån nr: 114946528; IN lån 2 - Akonto avdrag	660,31	
Internett	449,00	
Felleskostnader	3 570,59	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	407,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 726,-
Annen formue:	18 148,-
Gjeld:	84 769,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	114946528
Restsaldo:	16 400,81
Kapitalkostnader:	600,64
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208204882
Restsaldo:	67 939,86
Kapitalkostnader:	723,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84 340,67,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Vedtekter

for Engsletta borettslag org nr 950 271 639

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.04.2008.

Endret på ordinær generalforsamling den 24.04.2013, 22.04.2015, 25.04.2018, på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, sist endret på ordinær generalforsamling 27. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Leilighetens ventilasjonsåpninger til felles luftekanal må ikke blokkeres eller tilkoples faste kanaler/mekanisk utstyr.

(4) Større bygningsmessige inngrep i innvendige vegger, herunder fjerning av hele eller del av innvendig vegg, bærende eller ikkebærende, skal ikke igangsettes uten styrets samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ruter, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, innvendige flater, entredør, låser, ringeanlegg frem til fellesføring og radiatorer med termostatventiler samt innglassing på balkong. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen, ruter, entredør, låser, ringeanlegg frem til fellesføring og radiatorer med termostatventiler.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og hovedinngangsdør til oppgangen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år, for de andre faste medlemmene er funksjonstiden også to år, dog slik at styreleder og styrets nestleder er på valg hvert annet år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges..

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder/nestleder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 152

ENGSLETTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ENGSLETTA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/152>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

STYRELEDER SITT INNLEGG:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Håper vi ser dere på beboermøtet 28. april.

Helge

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ENGSLETTA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Jørgenstuen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrikke Kvaal Sjøvold og Tor Gunnar Dalen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000.

Sak 7

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

Forslag fremmet av:

Audun Kühne Røyset

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag 1 til avsteming:

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

Fra:

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

Til:

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at andre avsnitt justeres til:

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

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR styrets forslag.

a)

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

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

b)

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

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

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:

Audun Kühne Røyset

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag:

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

Alternativt forslag:

Omgjøre arealet fra gressplen til insekt og bievennlig blomstereng.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme IMOT forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Nøddelund Morstad
- Saleh Fahimpor

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rebecca Lunde
- Susanne Lillestøl Johnsen
- Torleif Kahrs

Vedlegg

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

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helge Jørgenstuen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hanne Nøddelund Morstad

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Berit Sjøberg
- Ellen Kroge

- Lars Hjelmeseth

Sak 12

Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Hanne Nøddelund Morstad
- Helge Jørgenstuen
- Rune Halvorsen

Sak 13

Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Roller og kandidater

Valg av 3 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Hanne Nøddelund Morstad
 - Helge Jørgenstuen
 - Rune Halvorsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

VALGKOMITEEN

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

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

KALBAKKEN VASKERI SAMEIE

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

KALBAKKEN FYRHUS SAMEIE

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

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

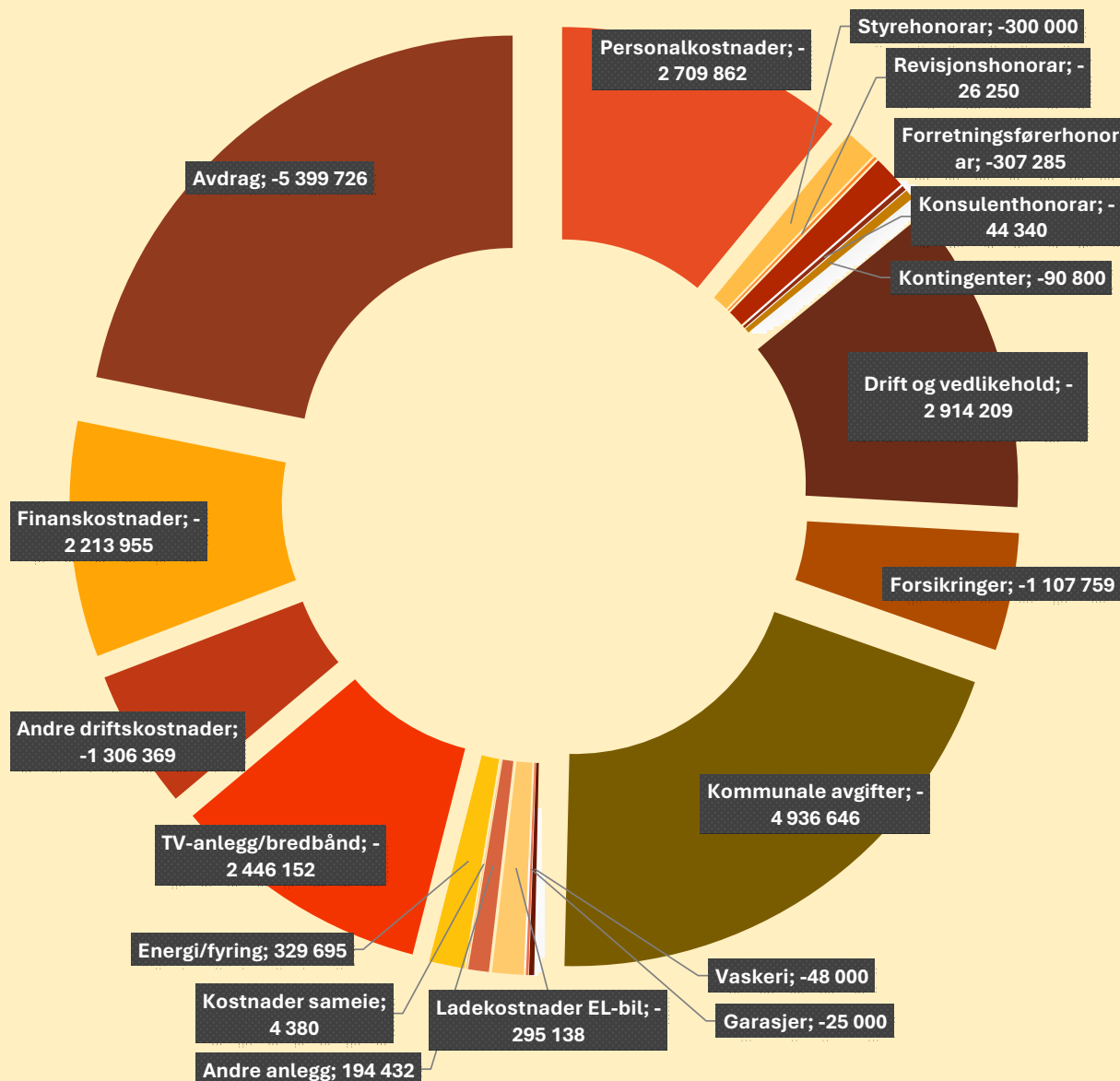
Vi håper at dere deltar på den digitale generalforsamlingen i Engsletta borettslag og som pågår i perioden 24.- 29. april. Dette er 2 dager kortere enn vanlig, noe som skyldes at påsken kommer sent i 2025. **Vi håper også at så mange som mulig av dere møter opp på beboermøte som avholdes på Grorud samfunnshus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

Håper vi ser dere på beboermøtet 28. april.

Helge

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Engsletta Borettslag



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



Til generalforsamlingen i Engsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Reviserforening og autorisert regnskapsførerselskap. ØRS2: Årsrapporten 2024 - Endelig..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, 1. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 436 875	6 114 551
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 900 015	6 294 477
Tilbakeføring av avskrivning	18	397 505	385 716
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	-225 948	-27 144
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-5 399 726	-5 316 925
Andel EK i fellesanlegg	28	-206 355	0
Red. anl.midler i fellesanlegg		13 952	0
Red.langs.gjeld i fellesanlegg		-757 321	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000
Red. annen langs. gjeld		-2 700	0
Innsk. øremerk. bankkto		-26 459	-14 799
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 307 037	1 322 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 129 838	7 436 875
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 069 135	9 912 971
Kortsiktig gjeld		-939 297	-2 476 096
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 129 838	7 436 875

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 24.03.2025
Styret i Engsletta Borettslag

Helge Jørgenstuen

Rune Halvorsen

Thomas Johnsen

Nanna Øyen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

Styret har fått dekket bevertning for kr 53 773, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg har styret fått dekket styreseminar med måltid, kr 13 006.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

VASKERI

Kostnader vaskeri	-48 000
SUM VASKERI	-48 000

NOTE: 11

GARASJER

Tilbakebetaling depositum	-25 000
SUM GARASJER	-25 000

NOTE: 12**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	426 570
SUM PARKERINGSPLASSER	426 570

NOTE: 13**ENERGI/FYRING**

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

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

NOTE: 14**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 15**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 16**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 17**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 18**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2019	90 000	
Avskrevet tidligere	-89 999	1
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	185 113	
Tilgang 2007	25 000	
Avskrevet tidligere	-210 112	1
Kantklipper		
Tilgang 2015	17 488	
Avskrevet tidligere	-17 487	1
Kubota F3890		
Tilgang 2014	354 253	
Avskrevet tidligere	-354 252	1
PC med utstyr		
Tilgang 2015	21 500	
Avskrevet tidligere	-21 499	1
Sandspreder		
Tilgang 2003	17 236	
Avskrevet tidligere	-17 235	1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2020	81 250	
Avskrevet tidligere	-65 000	
Avskrevet i år	-16 249	1
Snøfreser		

Tilgang 2018	68 750	
Avskrevet tidligere	-68 749	1
Sykelstativ		
Tilgang 2022	30 094	
Avskrevet tidligere	-10 032	
Avskrevet i år	-6 019	14 043
Tilgang 1996	101 930	
Avskrevet tidligere	-101 929	1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2007	200 000	
Avskrevet tidligere	-199 999	1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2023	27 144	
Avskrevet tidligere	-3 770	
Avskrevet i år	-9 048	14 326
Wille 455B med utstyr		
Tilgang 2013	1 101 353	
Avskrevet tidligere	-1 101 352	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2010	26 125	
Avskrevet tidligere	-26 124	1
Wille Vikeplog		
Tilgang 2003	45 889	
Avskrevet tidligere	-45 888	1
Blomsterkasser		
Tilgang 2024	37 194	
Avskrevet i år	-8 782	28 412
Grill		
Tilgang 2018	45 000	
Avskrevet tidligere	-44 999	1
Lekeplass		
Tilgang 2018	4 311 998	
Avskrevet tidligere	-4 311 997	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	3 319 272	
Tilgang 2017	97 500	
Avskrevet tidligere	-2 723 666	
Avskrevet i år	-341 677	351 429
Bom		
Tilgang 2024	188 754	

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

NOTE: 19

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.
Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,
det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 124 Pålydende: 1 Balanseført verdi: 124

NOTE: 20

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 21

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 22

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Obosbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-45 010 000
Nedbetalt tidligere	10 624 481
Nedbetalt i år	2 045 436
	-32 340 083

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2025
Rentesatsen pr. 31.12 var 2,485 %. Løpetiden er 21 år til 2027

Opprinnelig 2007	-55 871 182
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	41 969 461
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 354 290
Nedbetalt tidligere, IN	278 303

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

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

NOTE: 23

BORETT SINNSKUDD

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

NOTE: 24

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-118 800
Avsetning bomiljøtiltak	-778 172
Depositum frysebokskontakt	-3 250
Innskudd/depositum Lokaler:	
Lokale 30008, depositum, Kalbakkveien 5B	-1 000
Lokale 30020, depositum, Kalbakkstubben 9	-1 000
Lokale 30007, depositum, Kalbakkveien 5A	-1 000
Lokale 3002, innskudd, driftskontor Kalbakken 11	-7 500
Lokale 30006, depositum, Akerlia 20	-1 500
Lokale 30009, depositum, Kalbakkstubben 17/19	-1 000
Lokale 30010, depositum, Chrf. Hellumsvei 11	-500
Lokale 30011, depositum, Chrf. Hellumsvei 10	-500
Lokale 30013, depositum, Kalbakkstubben 13	-500
Lokale 30014, depositum, Chrf. Hellumsvei 25	-1 500
Lokale 30015, depositum, Chrf. Hellumsvei 7	-500
Lokale 30017, depositum, Chrf. Hellumsvei 9	-1 000
Lokale 30016, depositum, Chrf. Hellumsvei 18	-500
Lokale 30021, depositum Chrf. Hellumsvei 15	-1 000
Lokale 30022, depositum Kalbakkstubben 7	-1 000
Innskudd:	7 500
Depositum:	12 500
Sum plassert på sparekonto i Obos:	20 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-920 222

NOTE: 25

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 28**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier	46,50 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus.	
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus, garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kalbakken Fyrhus og utgjør kr		3 952 084

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

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

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

Selskapet eier	48 % av Sameiet Kalbakken Vaskeri.	
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kalbakken Vaskeri og utgjør kr	214 781	

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

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

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

Til orientering vedlegges sameienes regnskap.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.02.2025
Styret i Sameiet Kalbakken Vaskeri

Helge Jørgenstuen

Rune Halvorsen

Eivind Haukvik

Gry Jøklung

Vigdis Marie Frydenlund

Thomas Johnsen

Tone Ytterhaug

TIL ANDELSEIERNE I ENGSLETTA BORETTSLAG

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



INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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

1.0 INFORMASJON OM ENGSLETTA BORETTSLAG

2.1 Generelle opplysninger om Engsletta Borettslag

Borettslaget består av 454 andelsleiligheter.

Engsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 271 639, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Akerlia 20-28 33-37

Christoffer Hellumsvei 6-19

Kalbakkstubben 1-19

Kalbakkveien 1-5

Nedre Kalbakkvei 6-14

Christoffer Hellumsvei 21,23,25,27

Christoffer Hellumsvei 29,31

Gårds- og bruksnummer:

91 52 53

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (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.

2.2 Ansatte

Engsletta Borettslag har 3 ansatte.

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

Ronny Olsen fungerer som driftsleder i driftsleder fravær.

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

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og helseforsikring er opprettet for borettslagets ansatte som også er tilmeldt bedriftshelsetjenesten. Det er heldigvis ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2024.

2.3 Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Hjemmeside

Borettslagets hjemmeside har adresse: vibbo.no/engsletta

Her distribueres generell informasjon, historikk og aktuelle meldinger fra styret til beboerne.

Rundskriv i papirversjon benyttes bare til de som har reservert seg mot digital informasjon.

For øvrig vises til informasjonstavle i oppgangen ved ytterdøren

Driftskontor

Adresse: Kalbakkstubben 11, 0951 Oslo

Kontortid: Mandag til Fredag: 08.00-15.30

Telefon: 909 21 835

E-post: kontor@engsletta.no

Hjemmeside: vibbo.no/engsletta

Vaktmesterkontor

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

Telefon: Olsen 995 79 678 (07.00-15.00)

Skogseth 995 90 716 (07.00-15.00)

E-post: vaktmester@engsletta.no

Styrets arbeid

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

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

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

Styret ble informert om at byggestart av servicebygg på Kalbakken idrettsfelt er startet i 2024, se eget avsnitt vedr. Kalbakken idrettsfelt!

Generalforsamlingen i 2024 ble avholdt digitalt og 106 andelseiere deltok i denne. I tillegg ble det avholdt beboermøte samtidig med generalforsamlingen slik at de som ønsket det kunne møte opp og diskutere aktuelle saker både i forbindelse med generalforsamlingen og med andre aktuelle saker. Her møtte det frem ca. 50 beboere. Beboermøte i forbindelse med generalforsamlingen 2025 avholdes mandag 28. april kl. 17.30 på Grorud samfunnshus. Vi oppfordrer dere til å møte opp her slik at vi i Styret

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

2.4 Kalbakkstubben 14.

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

2.5 Kalbakken idrettsfelt

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

2.6 Renhold fellesrom

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

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

Endringer i veivedlikeholdet (mer salting) som følge av etablering av sykkelvei i Kalbakkveien har medført behov for ekstra renhold i vinterperioden i oppgangene her. Fjern dørmatten på vaskedagen slik at renhold kan utføres inntil entredøren! I kalde perioder feies oppgangen da bruk av vann kan forårsake glatte gulv! Hold vinduene lukket i den kalde årstid slik at nedkjøling av gulv unngås!

2.7 Snørydding/strøing

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

Alle oppganger er forsynt med snøskuffe og kost. Redskapene er plassert innenfor Kjellerdøren i hver oppgang. Bruk utstyret, men vær snill å henge det på plass etter bruk!

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

I tillegg har styrtregn medført vanninntrenging i blokken nærmest Nordtvedtbekken noe som medførte at det måtte dreneres på nytt her for å hindre at overvann trenger inn i kjellerne.

2.8 Parkeringsplasser og garasjer

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

Parkeringstillatelse utover 30 min utstedes av driftskontoret.

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

De skal kontrollere området og bøtelegge kjøretøy som parkerer i strid med skilting. Leiere av parkeringsplasser/garasje kan rekvirere borttauing fra egen plass/garasje, men borttauingen skal godkjennes av styret før effektivering.

Borettslaget har 198 parkeringsplasser for utleie. Disse er organiserte i 4 områder hvor den lengste ventetiden er i området rundt Akerlia.

Det var 0 ledige plasser ved årsskiftet, men 20 søkere på venteliste. Ledige parkeringsplasser kunngjøres ikke.

Tildeling foretas i henhold til venteliste hvor søknadsdato er avgjørende.

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

Det er forberedt for etablering av elbillading på 136 p-plasser samt i alle 20 garasjene. Ladeboks kan bestilles av Elaway AS. All drift, fakturering og vedlikehold av dette utstyret utføres også av Elaway AS. Link for informasjon og bestilling finnes på Vibbo Man må ha en p-plass eller garasje for å kunne bestille ladeboks.

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

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

2.9 Nøkler, skilt og brikker til hovedinngangsdøren

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

2.10 Dørsalg

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

Vi har ringeklokke med audio/video av nettopp den grunnen.

Vi har den siste tiden fått melding om bl.a selgere fra alarmselskaper og folk som tilbyr å reparere innglassing på balkongene.

Det er selvfølgelig frivillig om dere vil inngå avtaler med noen av disse, men pass på, og vær sikre på hva slags avtaler dere signerer.

Engsletta har ingen avtaler eller gitt tillatelse til noen form for dørsalg i borettslaget, uansett hva de som ringer på måtte påstå.

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

2.11 Utleielokaler

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

2.12 Dyrehold

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

Følgende tillatelser foreligger pr. 01.01.2025:

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

2.13 Balkonginnglassing

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

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

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

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

Dersom noen allikevel ønsker å bytte innglassing for egen regning, har vi fått tilbud fra Romerike Balkongmontasje AS. Det er firmaet vi bruker på service av de eksisterende

glassene. Systemet de leverer er tilnærmet identisk med det som er montert, slik at det ikke blir noen endring på fasaden.

Mer informasjon om dette tilbudet finnes på Vibbo.

2.14 Aktivitetsplassen i borettslaget.

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

I våres ble det arrangert sykkel dag her og det var stor interesse for dette. Mange av beboerne våre benyttet anledning til å få reparert syklene sine. Borettslaget ga et mindre økonomisk tilskudd til opplegget som gjorde at kostandene for den enkelte ble redusert.

Styret håper at beboerne fortsetter å benytte den fine aktivitetsplassen vår og vi tar med glede imot forslag til aktiviteter her.

2.15 Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING** med polisenummer **6651792**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, vil andelseier bli belastet hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

2.16 Brannsikringsutstyr

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

Internkontroll - egenkontroll i leiligheten

I heftet finner dere skjema for kontroll av risikomomenter i egen leilighet. Dette ligger også tilgjengelig på Vibbo.

Gjennomføring av kontrollen kan bidra til at feil og mangler oppdages på et tidlig stadium og før de får utvikle seg til skader.

En utbedring før skade oppstår vil alltid spare beboer for ulemper og kostnader. Dette gjelder særlig kontroll av aquastopp i forbindelse med varmtvannsbereder og kontroll av stoppekran i taket på badet. Det er derfor svært viktig at beboerne utfører disse kontrollene regelmessig, og at stoppekran stenges når det pågår rørleggerarbeid eller andre arbeid som kan medføre vannlekkasjer.

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

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

2.17 HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

2.18 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Send henvendelsen på e-post til [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Andelseier må henvende seg skriftlig. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60.000 pr. gang. Det koster dernest kr. 5 000 i engangsgebyr, for opprettelse av avtalen med OEF, for den enkelte andelseier. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Ordningen kan ikke anvendes for lån som har fast rente.

2.19 Garantert betaling av felleskostnader

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

2.20 Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og 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 fra på forhånd fra Styret.

2.21 Forkjøpsrett

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

2.22 Kabel-TV

Telenor (tidligere Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09000 eller besøke deres nettside 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 «min side» Feil ved utstyret meldes til Telenor.

2.23 Ventilasjon

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

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

2.24 Avfall - krav til innpakking og behandling

Kildesortering gjelder i borettslaget og avfall skal sorteres i grønne, blå/lilla og 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, Chrf. Hellumsvei 18 og Kalbakkveien 5C.

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

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

2.25 Bad

På badet er rørfordeling og stoppekran plassert over luke i himling. Forhøyet vannføring ved utette kraner/klosett fører lett til kondens på uisolerte rør ved stoppekranen. Øket kondens kan føre til fuktskader i badetaket. Jevnlig kontroll ved å føle på rørene kan hindre at skader oppstår. Fukt i våtrom oppstår naturlig ved bruk og damp må gis anledning til å evakuere. Ventil på bad må holdes åpen og luftespalte mellom badedør og terskel opprettholdes, dette vil bidra til luftsirkulasjon i baderommet. Opphoping av fukt evakueres raskest ved å sette badedøren åpen. Unngå overdreven bruk av toalett-papir da det kan forårsake tetting og problemer med å skylle ned. Badene i borettslaget ble rehabilitert i 2006 og garantien er for lengst utgått.

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

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

2.26 Miljøkonto

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

2.27 Energiøkonomisering.

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

2.28 Kalbakken Torg

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

2.29 Kalbakken Vaskeri

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

2.30 Større vedlikehold

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

2.31 Langsiktig vedlikehold - planer fremover

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering – historisk oversikt

- 2024 Borettslaget har utbedret taklekkasjer på følgende adresser i 2024:
Kalbakkstubben 07 – 09, og Chr. Hellums vei 29 – 31. I desember 2024 ble arbeidene med rensing av ventiler i samtlige leiligheter påbegynt. Arbeidene slutføres i løpet februar.
- 2023 Arbeidene med rensing av tak- og takrenner slutført våren 2023.
- 2022 Samtlige tak og takrenner grundig renses for mose og gress sommeren 2022. Dette ble gjort manuelt av et firma som har spesialisert seg på slike oppdrag. I tillegg ble det renses 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 Chr. Hellumsvei 12-18. Fornyet beplantning og plenarealet.
- 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 og søyler. Flekkfjerning i oppganger, sårskader sparket 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 strømpetrekkingmetoden påbegynt og gjennomført for bygningene i Akerlia.
- Utbedring av lekkasje på uttrekksledning fra Kalbakkstubben 13/15
- 2015 Etablering av pumpekum nedenfor Akerlia 33. Opprettelse av lokale m/toalett for entreprenører/innleid bistand i Chr. Hellumsvei 10.
- 2014 Rehabilitering drenering rundt Akerlia 20-28, samt 33-37, fornyet beplantning. Rehabilitering bunnledning i Chr. Hellumsvei 18 mot innvendig stakeluke. Gjennomført Radon-måling.

- 2013 Utskifting av porttelefonanlegget til Siedle med videokommunikasjon. Utvidelse av Komplette-avtalen med Canal Digital AS hvor alle leiligheter er forsynt med PVR-dekoder, nytt programkort og oppdatert modem. Kontroll radonforekomster.
- Utbedret drengskummer. Montert duesikring i Nedre Kalbakkvei 6-14 samt sikring av overgang grunnmur/vegg (skadedyr inntrenging) 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 Kalbakkv 1A.
- 2007 Ferdigstilt våtromsrehabilitering i resterende 224 leiligheter. Dette innebærer komplett utskifting av sluk og alle rør for vanninnlegg og avløpsrør fra kjeller til øverste beboede etasje. Varmtvannsbereidere byttet og brannslange montert i alle leiligheter. Utskifting av radiatorventiler og innregulering av varmeanlegg. Stoppekran montert innenfor egen luke i badetak. Utskifting av røykvarsel i alle leiligheter. Innføring av Komplette 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 Våtromsrehabilitering - ferdigstilt 230 leiligheter. Flytting av driftskontor i

Kalbakkstubben 11 og oppussing av det nye lokalet. Verksted Chrf.Hellumsvei 8: Utvidet til å inkludere hele bomberommet. Etablert verksted i kjeller Kalbakkveien 3C.

- 2005 Dørpumper hovedinngangsdører skiftet. Våtromsrehabilitering – ferdigstilt 128 leiligheter. Utvendige sykkelrom - oppussing dører.
- 2004 Byttet ut alle papirkurver. Trappenaser 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 tork- og bankestativer.
- 1995 Utskiftning av entredører, 34 stk.
- 1995/6 Innglassing av balkonger, det ble benyttet Cover-innglassing. Blokk 31, 32, 32B, 42, 40, 38, 37 og 34 ble ferdigstilt i 1995. Øvrige blokker er ferdigstilt i 1996.

- 1994 Utendørs postkasseanlegg erstattet med nye som er montert inne i oppgang.
- 1994/5 Totalrehabilitering. Omfatter samtlige blokker. Etablering av ny grunnmur i Leca som er slemmet, isolasjon av grunnmur mot 1.etg., isolasjon og kledning av fasader/gavler, montering av nye balkonger, veggfelt i balkong er isolert, panelt og beiset, stuer som ikke tidligere hadde ventil har nå fått dette. Ett soverom i hver leilighet i blokk 44 er utstyrt med lydventil, det samme er tilfelle for barnerommene i blokk 46. Isolasjon av lofts gulv. Lagt om tak, ny papp/sløyfer/lekter/takstein. For blokk 31, 32 og 32B er det benyttet dobbelt-falsede, lakkerte stålplater. Nye takrenner og nedløp, nye avløp til overvann. Piper, ommuring og reparasjon. Nye tak og soilhatter, nye beslag. Nye inngangspartier. Ny utendørs belysning. Reparert utvendige trapper, erstattet ødelagte heller. VVS, utvendige stikkontakter (uttrekk) rehabilitert til kommunal tilknytning. Gjelder alle blokker unntatt blokk 40 som var utført i 1990. Nye utvendige stoppekraner på vanninnlegg m/teleskop varerør.
- 1993/5 Kjeller - oppussing av fellesrom. Sparklet og malt vegger, tak, vindusrammer, dører, gulv og rør.
- 1993 Lekeplass Kalbakkveien - plassen opprustet, nye lekeapparater montert, sandavgrensning satt opp.
- 1992 Parkeringsplasser; alle plasser merket opp på ny. Stoppekraner kaldtvann byttet til nye, tilgjengelige stoppekraner for hvert opplegg til leilighetene. Stengekraner til hagevann skiftet.
- 1991 Nye brannforskrifter - innkjøp av røykvarslere og brannslukningsapparater til alle leiligheter og utleielokaler.
- 1990 Uteanlegget, rehabilitering /kantstikking, gjødsling og ugrasbekjempelse. Barklegging og nyplantning. Omlegg av plen i forhager utenfor blokk 46,47, 48, samt gavlareal ved blokk 46. Asfaltering. Opparbeidet sitteplass ved blokk 24. Gjerder og tørkebåser i istsandsatt. 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/gårdsllys i alle blokker. Ny innmat i alle apparattavler og leilighetene. Utskiftning/montering av alle hovedtavler. Nye armaturer i søppelrom. Ytterdører utskiftet til Toten-dører i teak. Nytt låssystem. Dette omfatter også søppelromsdører i blokk 31, 32, 32B. Porttelefon, installasjon og omtrekk i alle oppganger. Chrf. Hellumsvei 15 og Akerlia 33 hadde installert tidligere. Det er benyttet Siedle system.

- 1987 Bomberomsluker reparert og smurt. Nye håndtak påsatt. Driftskontor opprettet i Kalbakkstubben 11.

- 1986 Kjøp av festetomt. Utskifting av entredører – 146 stk. Oppussing av fasader som er belagt med strie og malt, balkonger og grunnmurer murreparert og malt. Vindusrammer beiset.

- 1985 Installasjon av kabel TV i samtlige leiligheter. Utskifting av vinduer og verandadører, gjelder alle leiligheter samt oppgangsvinduer, 3-lags glass i leiligheter og 2-lags glass

I oppganger. Det er beholdt 6 stk Strømmen verandadør i hhv blokk 40 og blokk 31,32,32B.

- 1984 Isolasjon/kledning av øvrige gavler i blokk 24,27,34, 37,38,40,42,43,44,46,47,48.

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

2.32 Ladeplasser for el-bil

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

2.33 Kalbakken Vaskeri

Bruken av vaskeriet er omtrent som tidligere år.

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

Akerli leier kontorplass av Kalbakken vaskeri

Kalbakken vaskeri drives i balanse.

2.34 Rusken

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

2.35 Spesifisering av fellesutgifter

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

2.36 Kjøring på stikkveier

Styret mottar fortsatt klager på at det kjøres for fort på stikkveier i borettslaget.

Vi oppfordre til at kjøring på stikkveier begrenses til det mest nødvendige, og at kjøring fortas med den største forsiktighet for å unngå ulykker. Det er viktig at de som jobber med av- og pålessing på stikkveien tar hensyn slik at denne aktiviteten ikke hindrer øvrig ferdsel her.

2.37 Julegrantenning

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

2.38 Gode råd

Balkong: Vis hensyn, lyd bærer langt. Ingenting skal kastes ut fra balkongen. Husk at 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 bæreposer samt papp skal i papircontainerne, ikke i papirinnkastet i søppelstasjonen.

Glass/metall: Deponeres i søppelstasjonen.

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

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

Porttelefoner: Slipp ingen inn som ikke skal til deg! Andre skal avvises. Kontaktdriftskontor/vaktmester om du er i tvil.

Dørmatten: Skal fjernes på morgenen vaskedagen

2.0 INTERNKONTROLL I ENGSLETTA BORETTSLAG

Egenkontroll/sjekkliste for andelseiere/beboere i Engsletta borettslag

Veiledning til andelseier/beboer

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

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

Av hensyn til dokumentasjon i forbindelse med et eventuelt salg av leiligheten og som dokumentasjon overfor borettslaget og tilsynsmyndighet bør utfylte sjekklister arkiveres.

Benyttes autorisert elektriker/firma til å foreta kontroll og utbedring, plikter firmaet å fylle ut en samsvarserklæring når oppdraget er avsluttet. Denne erklæringen skal oppbevares som en del av dokumentasjonen for boligen.

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

INTERNKONTROLL/EGENKONTROLL 2025

Anleggsdel/sjekkpunkter/symptomer	OK/eller anmerkning må utbedres – med dato	Dato når en utbedring ble utført
<u>Sikringsskap:</u> Sikringsskapet skal være ryddig og ikke inneholde uvedkommende materiell.		
Er kursfortegnelsen oppdatert?		
Er sikringsskapet låst og nøkkel på plass?		
Går sikringene ofte?		
Er sikringene varme?		
<u>Leilighetens faste installerte lysarmaturer:</u> Er leilighetens fastmonterte lysarmaturer i orden, uten sprekker og godt festet til underlaget? Er kupler/lampeglass hele?		
<u>Tørketrommel:</u> Renser du jevnlig lofiltret?		
<u>Kabler, ledninger, brytere og stikkontakter:</u> Finnes det defekte brytere og stikkontakter – dvs. er de sprukket, løse og varme?		
Finnes det løse ledninger som ikke er tilfredsstillende festet?		
Finnes det slitte/skadede ledninger?		
<u>Belysningsutstyr:</u> Brukes riktig styrke på lyspærer i henhold til hva som er angitt på belysningsutstyret?		
Har lampeskjermer brennmerker?		
Står frittstående lamper stødig og er monterte lamper godt festet til underlaget?		
<u>Elektrisk utstyr:</u> Er kaffetrakter, strykejern og lignende trukket ut av stikk-kontakten når disse ikke er i bruk?		
Er TV-apparatet /dekoder slått av med AV-knapp når det ikke er i bruk?		
Er det ulyd i elektrisk utstyr?		
Er det elektriske utstyret (løsutstyr) godkjent, dvs. er det CE-merket?		
<u>Brannsikringsutstyr:</u> Fungerer røkvarsler til enhver tid, er den testet innen 31.01?		
Er brannslange montert i benk med separat vannuttak/stengekran og klar til bruk?		
Har du gjort deg kjent med hjemmets branninstruks og rømningsveier fra leiligheten/oppgangen/huset?		

<u>Bad:</u> Renser du vannlås i sluk regelmessig? Kraner som drypper/klosett som renner: sørger du for omgående utbedring? Er rørforbindelser i himling kontrollert for kondens/lekkasjer? Er lufteventilen åpen? Er det luftespalte mellom badedør og terskel?		
<u>Lekkasjekontroll i kjøkkenbenk:</u> Kontroller rørkoblinger jevnlig og utred årsaken dersom lekkasjesikring slår ut.		
<u>Ventilasjon:</u> Påse at alle ventilåpninger er åpne og at disse ikke er koblet til kanaler/mekanisk utlufting.		

Andelseiers/beboers notater:

Andelseiers/beboers signatur:	Adresse:	Leil.nr.

INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

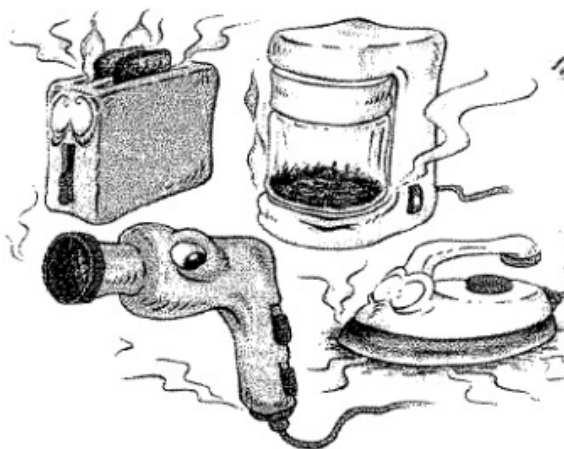


Røykvarsleren bør testes minst en gang pr. måned og hver gang du har vært bortreist over lengere tid. Til å trykke inn prøveknappen kan du bruke en pinne e.l.

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

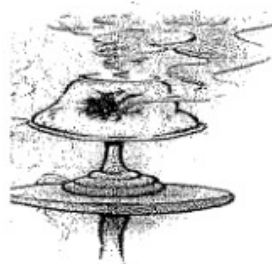
Uforsiktig omgang med elektrisk utstyr er en av de største brannårsakene i Norge. Mange av brannene starter på grunn av likegyldighet, uvitenhet og glemsomhet.

Tørrekoking 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 termokostatstyrte elektriske apparater når de ikke er i bruk.

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



INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag



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

Tøm askebegeret på en forsvarlig måte

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



Plasser aldri tente lys for nær brennbart materiale.

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



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

En egnet telysholder er åpen og gir god lufting. Dette 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.



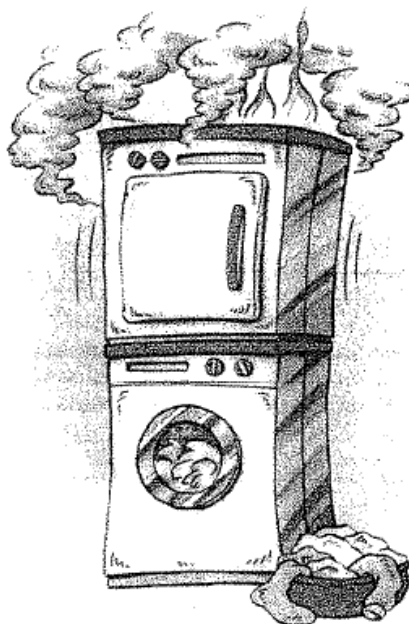
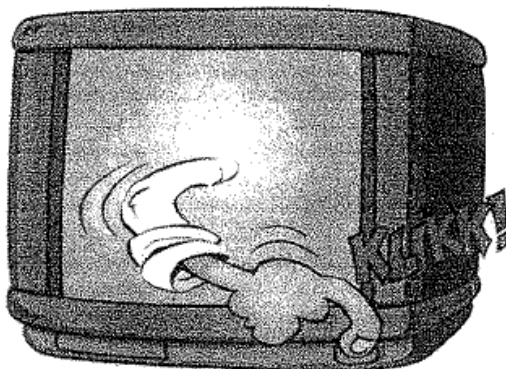
Hvis telyset flammer opp må du aldri helle vann på det. Dette vil føre til en voldsom oppflamming. Kvel flammen, f.eks. med en lyslukker – ikke blås

INTERNKONTROLL - ENGSLETTA BORETTSLAG

Informasjonsvedlegg til sjekkliste for andelseiere/ beboere i Engsletta borettslag

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

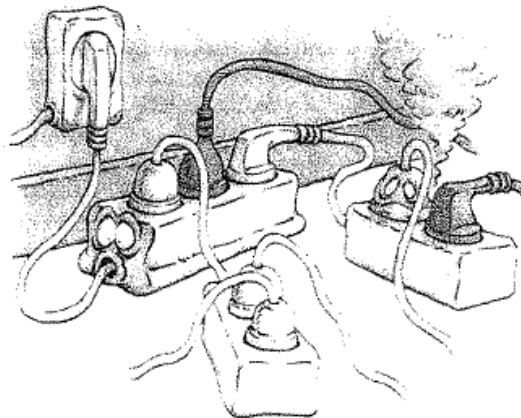
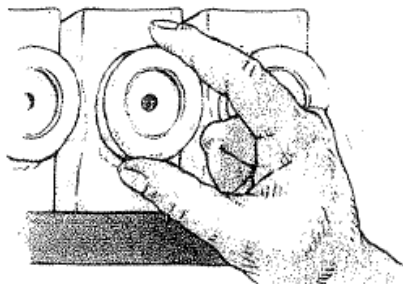
Skru av TV'en med AV-knappen før du går å legger deg. Det er ikke godt nok å bare bruke fjernkontrollen



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

Få derfor montert et tilstrekkelig antall med faste stikontakter.

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

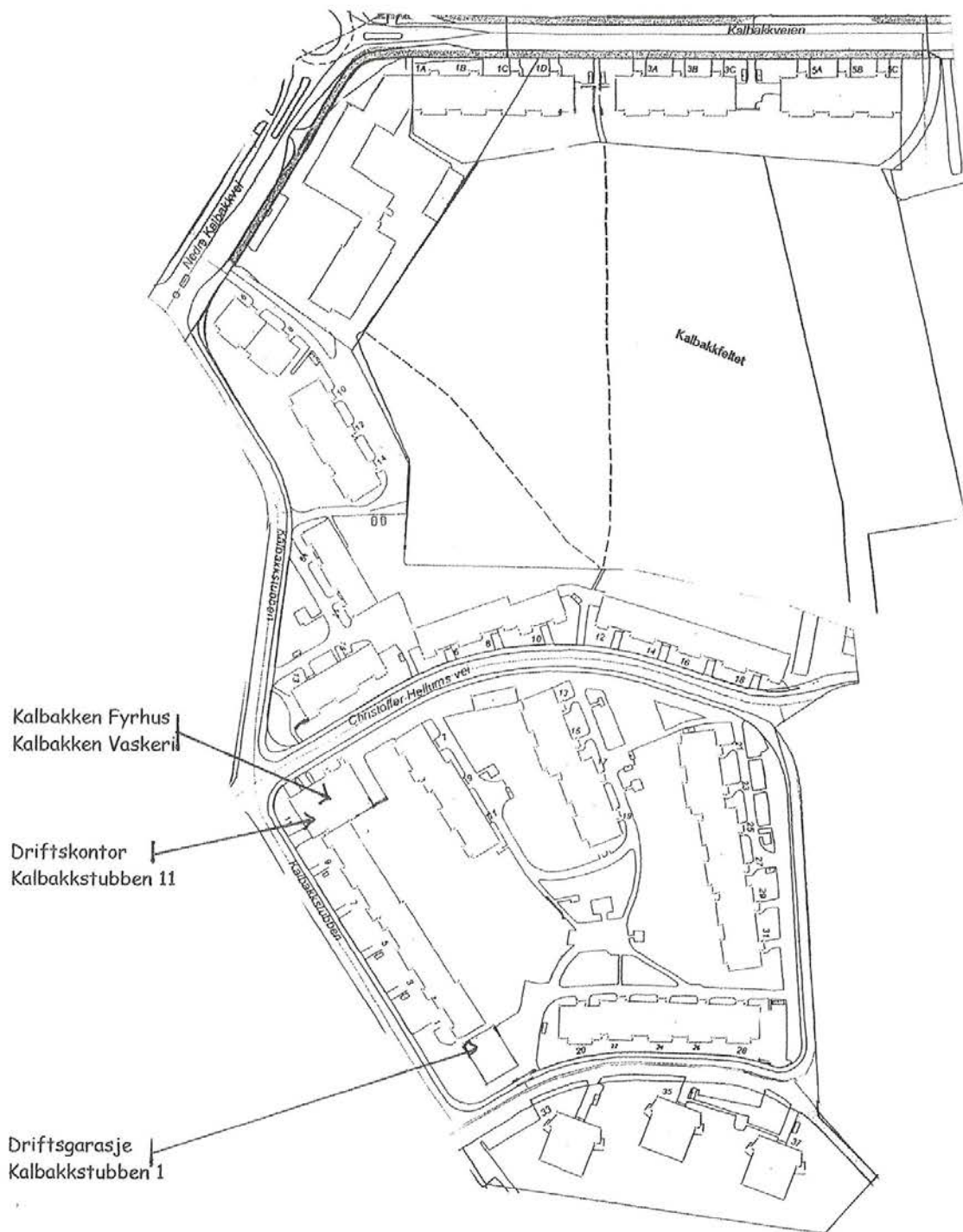


Hvis støpsler kontakter eller sikringer blir varme er dette et faresignal. Autorisert installatør må kontaktes snarest.

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

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

OVERSIKTSPLAN OVER ENGSLETTA BORETTSLAG



0152 Engsletta Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder (ikke på valg) foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ... Susanne Lillestøl Johnsen
Adresse Christoffer Hellumsvei 10
E-postadresse ... susanne89_johnsen@hotmail.com
2. Navn: ... Torleif Kahrs
Adresse ... Nedre Kalbakkvei 14
E-postadresse ... tkahrs@icloud.com
3. Navn: ... Rebecca Lunde
Adresse ... Kalbakkstubben 9
E-postadresse ... rebecca.lunde@yahoo.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

E. Som valgkomité foreslås:

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

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

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

E. Som representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie foreslås:

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

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

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

E. Som representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie foreslås:

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

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

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

Styrehonorar forblir uendret.
Valgkomitehonorar forblir uendret.

Dato...16.02.2025..... I valgkomiteen for Engsletta Borettslag

...Ellen Kroge.....

Lars Hjelmeseeth.....

.....Berit Sjøberg.....

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.25

Selskapsnummer: 152 Selskapsnavn: ENGSLETTA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Helge Jørgenstuen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Henrikke Kvaal Sjøvold og Tor Gunnar Dalen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Godtgjørelsen til valgkomiteen settes til kr 10 000.

☐ For

☐ Mot

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

a)

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

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

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

b)

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

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

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

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanne Nøddelund Morstad

☐ Saleh Fahimpor

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Rebecca Lunde

☐ Susanne Lillestøl Johnsen

☐ Torleif Kahrs

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Helge Jørgenstuen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Nøddelund Morstad

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

☐ Berit Søberg

☐ Ellen Kroge

☐ Lars Hjelmeseth

Sak 12 Valg av representanter til Kalbakken Vaskeri Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

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

Sak 13 Valg av representanter til Kalbakken Fyrhus Sameie

Representant (kun 3 skal velges)

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Kalbakkvei 14
0950 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre