



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 834 777
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGALAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 178 329	10 201 459
Sum inntekter		11 178 329	10 201 459
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	129 698
Annen driftskostnad		2 344 153	2 426 436
Sum kostnader		2 481 073	2 556 134
Driftsresultat		8 697 256	7 645 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 680	53 078
Sum finansinntekter		25 680	53 078
Annen finanskostnad		718 436	1 515 028
Sum finanskostnader		718 436	1 515 028
Netto finans		-692 756	-1 461 950
Ordinært resultat før skattekostnad		8 004 500	6 183 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 004 500	6 183 375
Årsresultat		8 004 500	6 183 375
Totalresultat		8 004 500	6 183 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 004 500	6 183 375
Sum overføringer og disponeringer		8 004 500	6 183 375



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		190 700 000	190 700 000
Sum varige driftsmidler		190 700 000	190 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		190 700 000	190 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 015	1 015
Andre fordringer		589 550	135 531
Sum fordringer		590 565	136 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		537 055	1 074 076
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		537 055	1 074 076
Sum omløpsmidler		1 127 620	1 210 622
SUM EIENDELER		191 827 620	191 910 622

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		51 933 483	43 928 983
Sum opptjent egenkapital		51 933 483	43 928 983
Sum egenkapital		52 213 483	44 208 983
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 105 592	92 044 544
Øvrig langsiktig gjeld		54 516 000	54 516 000
Sum annen langsiktig gjeld		138 621 592	146 560 544
Sum langsiktig gjeld		138 621 592	146 560 544
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		412 163	431 732
Leverandørgjeld		405 560	171 726
Annen kortsiktig gjeld		174 823	537 638
Sum kortsiktig gjeld		992 546	1 141 096
Sum gjeld		139 614 138	147 701 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 827 620	191 910 622



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287361

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 834 777
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ENGALAND BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 993 834 777
ENGALAND BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 178 329	10 201 459
Sum inntekter		11 178 329	10 201 459
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	129 698
Annen driftskostnad		2 344 153	2 426 436
Sum kostnader		2 481 073	2 556 134
Driftsresultat		8 697 256	7 645 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 680	53 078
Sum finansinntekter		25 680	53 078
Annen finanskostnad		718 436	1 515 028
Sum finanskostnader		718 436	1 515 028
Netto finans		-692 756	-1 461 950
Ordinært resultat før skattekostnad		8 004 500	6 183 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 004 500	6 183 375
Årsresultat		8 004 500	6 183 375
Totalresultat		8 004 500	6 183 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 004 500	6 183 375
Sum overføringer og disponeringer		8 004 500	6 183 375



Organisasjonsnr: 993 834 777
ENGALAND BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

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

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		190 700 000	190 700 000
-------------------------	--	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		190 700 000	190 700 000
--	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

		1 015	1 015
		589 550	135 531
		590 565	136 546

Investeringer

Sum investeringer

		0	0
--	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

		537 055	1 074 076
--	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler

		1 127 620	1 210 622
--	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

		191 827 620	191 910 622
--	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

		280 000	280 000
		280 000	280 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	51 933 483	43 928 983
Sum opptjent egenkapital	51 933 483	43 928 983
Sum egenkapital	52 213 483	44 208 983
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	84 105 592	92 044 544
Øvrig langsiktig gjeld	54 516 000	54 516 000
Sum annen langsiktig gjeld	138 621 592	146 560 544
Sum langsiktig gjeld	138 621 592	146 560 544
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	412 163	431 732
Leverandørgjeld	405 560	171 726
Annen kortsiktig gjeld	174 823	537 638
Sum kortsiktig gjeld	992 546	1 141 096
Sum gjeld	139 614 138	147 701 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	191 827 620	191 910 622



Organisasjonsnr: 993 834 777
ENGALAND BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5790 Engaland Borettslag





Til andelseierne i Engaland Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 20. april 2022 kl. 18.00 i GALGEN, Strømsveien 1.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Engaland Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Engaland Borettslag
avholdes 20. april 2022 kl. 18.00 i GALGEN, Strømsveien.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om innhenting av anbud og søknad på støtte til nye dører
 - B) Forslag om endring av vedtekter punkt 4-3
 - C) Forslag om endring av vedtekter punkt 5-1
 - D) Forslag om endring av husordensreglens bestemmelser om dyrehold.
 - E) Forslag om endring av husordensreglens bestemmelser om bruk/utleie av garasje plass.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.03.2022
Styret i Engaland Borettslag

Nina Johansen Øystein Kvig Flakstad Håvard Johan Hansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Johansen	Vålerenggata 4
Styremedlem	Øystein Kvig Flakstad	Vålerenggata 8 A
Styremedlem	Håvard Johan Hansen	Vålerenggata 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Engaland Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Engaland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993834777, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

St Halvards Gate 79 A - C
Strømsveien 3
Vålerenggata 4
Vålerenggata 6A og 6B
Vålerenggata 8 A - F

Gårds- og bruksnummer:
232 151

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.

Engaland Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Mulig solcelleanlegg i borettslaget

Årsmøtet i 2021 vedtok at borettslaget skal utrede mulighet for solcelleanlegg. Alexander Bergan har her tatt prisverdig initiativ til en temagruppe. Det er innhentet nye tilbud fra Multiconsult og OBOS Prosjekt på teknisk utredning og kostnadsoverslag. Det kartlegges også hvordan nye støtteordninger fra ENOVA kan søkes. Vi venter at utredningen kommer til konklusjon i 2022.

Leverandører/samarbeidspartnere

Styret har arbeidet med å skaffe seg oversikt over borettslagets leverandører og samarbeidspartnere. Vi har nå god oversikt over dette. Det er også opprettet kontakt med de 3 øvrige sameier/andelslag i hhv St. Halvards gate 75, St. Halvards gate 77 og Vålerenggata 2.

Skjøtsel og vedlikehold

Avtalen med Coor Eiendomsdrift omfatter vaktmestertjenester, vedlikehold og skjøtsel av fellesarealer og rengjøring. Det har vært gjort endringer siden den opprinnelige avtale ble etablert, og disse avtalene er derfor reforhandlet. Arealet bak busskuret i Strømsveien er nå inkludert i ny avtale. Nye tjenester som er tatt med er feiing av svalganger og rengjøring av søppelbeholdere og søppelrom.

Busker mellom Vålerenggata 6 og rekkehusene i Vålerenggata 8 ble skiftet ut fra svarturbærbusker til en type spireabusker uten bær. I tillegg er brudespireabuskene foran Strømsveien 3 klippet helt ned og ny toppjord lagt på. I løpet av perioden har de fleste trærne i bakgården blitt beskåret. Treet i Vålerenggata 2 er trimmet, og er bekostet av St. Halvards gate 77.

I juni ble rengjøring av garasjen gjennomført, og det ble leid inn container for kasting av skrot fra boder og fellesarealer.

Det er gjennomført HMS-tilsyn med lekeplassen i bakgården. Her ble det avdekket mangler med lekeapparatene, primært knyttet til klem- og kvelningsfare. Disse manglene er utbedret av vaktmester.

Et gjentakende problem med sandkassene våre, er at de brukes som kattetoalett. Det er ikke trivelig for små barn og foreldre. Styret oppfordrer innstendig andelseiere med katt om å plukke opp etter dyrene sine.

Styret ber andelseiere og beboere om å ta kontakt på engaland@styrerrommet.no om det er spørsmål til de tjenester som utførers eller som det oppfattes ikke blir utført slik de bør.

Utbedring av anlegg for fjernvarme og varmtvann

Rørleggerfirmaet vi benytter har fortsatt arbeidet med å utbedre vann- og varmeanlegget i borettslaget vårt.

Problem med varmt tappevann i kjøkkenkraner i Vålerenggata 4 er utbedret så godt det lar seg gjøre.

Det er et komplisert anlegg vi har, som også betjener oppvarming og varmtvann av leilighetene i St. Halvards gate 75.

Rørleggerfirmaet har også tatt over oppgaver som tidligere ble utført av styremedlemmer. Bakgrunn for dette er at styret ikke innehar denne type kompetanse.

Det har i løpet av perioden vært utbedret vannlekkasjer, skifte av ventiler, kontroll av varme og utskifting av radiatorer.



Skulle det dukke opp problem med radiator, tappevann o.l. er det viktig at styret kontaktes på engaland@styrerrommet.no. Styret vil sørge for at rørlegger tar direkte kontakt med beboer.

Innregulering av ventilasjon i Strømsveien 3

Innregulering av ventilasjon for leilighetene i V4 og V8A er tidligere gjennomført med godt resultat for beboerne. Et gjenstående prosjekt med innregulering av ventilasjon i Strømsveien er gjennomført mars 2022.

Overgang til individuelle strømmålere

I november ble vi gitt pålegg om overgang til nye individuelle strømmålere, med separat måling og avregning per boenhet.

Styret fikk i løpet av svært kort tid på plass en avtale med installatør, slik at dette nå er gjennomført. Overgangen medfører en ekstra kostnad på i underkant av kroner 400.000,- og er satt av i budsjettet for 2022.

Utbedring av svalganger i Strømsveien 3 og Vålerenggata 4

Svalgangene har en konstruksjon som gjør at vann samler seg inn til veggen, i stedet for å renne ut i bakgård. Materialer har slått seg, og har måttet blitt byttet ut. Det har av flere tidligere styrer vært arbeidet med for å få avtale med en entreprenør som kan utføre utbedringer og mye arbeid er lagt ned i dette. Det sittende styret er i dialog Obos Prosjekt og får nå bistand til dette arbeidet, med kartlegging av bygningstekniske utfordringer, og på hvordan problemet kan løses. Kostnader til prosjekt og løsning er avsatt med kroner 200.000 i budsjett 2022.

Styret venter i skrivende stund på rapport fra Obos Prosjekt, og så langt ser det ut til at det finnes en rimeligere løsning enn først antatt.

Pakkeautomater ved garasjeporten

Det er inngått avtaler med hhv Posten og Postnord om utplassering av pakkeautomater ved innkjørsel til garasjen i Vålerenggata 8A. Borettslaget har ingen kostnader eller vedlikeholdsansvar knyttet til disse avtalene. Automatene er i flittig bruk, og virker å være et praktisk tiltak både for borettslaget og det umiddelbare nabolaget vårt.

Økning av fellesutgiftene

Styret har sett seg nødt til å øke fellesutgiftene med 10% fra og med 01.01.2022. Disse har vært uregulert i flere år, og borettslaget har anstrengt økonomi. Tiltak som er gjort for å bedre likviditeten er blant annet å dele opp premie på forsikring i 4 terminer, samt etablering av kassakreditt på kroner 500.000.

Styret har gjennom perioden forsøkt å være tilgjengelige og synlige for andelseiere og beboere. I tiden vi har bak oss betyr synlighet kun å være tilgjengelig på Vibbo og e-post. Vi oppfordrer alle til å ta kontakt og håper at vi i tiden fremover både kan avholde dugnader og andre sosiale sammenkomster i vår fine bakgård.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 771 115.

Dette er noe høyere enn budsjettert. Andre inntekter er tilskudd fra Oslo kommune, klima- og energifondet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 481 073.

Dette er høyere enn forutsatt i budsjett, hovedsakelig grunnet høyere vedlikeholdskostnader enn forutsatt

Resultat

Årets resultat på kr 8 004 500 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 3 407 214 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 4 597 286.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 135 074,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 098 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter strømmålere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engaland Borettslag.

Lån

Engaland Borettslag har lån i Husbanken og i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10% % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

Grunnet høye energikostnader reguleres ikke a-konto beløp for fjernvarme ned, selv om strøm bekostes av den enkelte direkte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Engaland Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Engaland Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6CHNJ-7VZUJ-DGYTF-NTPN3-UGPNP-JNU21



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-31 09:35:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6CHNJ-7VZUJ-DGYTF-NTPN3-UGPNP-JNU21

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ENGALAND BORETTSLAG ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		69 527	154 019	69 527	135 075
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 004 500	6 183 375	4 624 000	4 392 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 531 738	-4 265 148	-4 555 000	-4 442 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 407 214	-2 002 719	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		65 548	-84 492	69 000	-50 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		135 074	69 526	138 527	85 075

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 127 620	1 210 622
Kortsiktig gjeld		-992 546	-1 141 096
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		135 074	69 526



ENGALAND BORETTSLAG
ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		5 247 768	5 775 328	5 266 860	5 041 176
Innkrevde felleskostnader	2	2 421 628	2 423 376	2 390 140	2 773 824
Ladepunkt		45 019	0	0	96 000
Andre inntekter	3	56 700	36	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 771 115	8 198 740	7 657 000	7 911 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 898	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-117 800	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 494	-9 159	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-99 823	-97 058	-99 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-42 727	-20 203	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-731 666	-932 156	-598 000	-1 098 000
Forsikringer		-257 598	-249 300	-260 000	-312 000
Kommunale avgifter	9	-541 569	-537 211	-546 000	-547 000
Ladepunkt		-24 530	-6 375	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-296 296	-250 521	-264 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-340 451	-324 455	-374 000	-398 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 481 073	-2 556 134	-2 300 000	-2 903 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		5 290 042	5 642 606	5 357 000	5 008 000
Innbetalt andel fellesgjeld		3 407 214	2 002 719	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 697 256	7 645 325	5 357 000	5 008 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 680	53 078	2 000	0
Finanskostnader	12	-718 436	-1 515 028	-735 000	-616 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-692 756	-1 461 950	-733 000	-616 000
ÅRSRESULTAT		8 004 500	6 183 375	4 624 000	4 392 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		8 004 500	6 183 375		



ENGALAND BORETTSLAG
ORG.NR. 993 834 777, KUNDENR. 5790

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	168 800 000	168 800 000
Tomt		21 900 000	21 900 000
SUM ANLEGGSMIDLER		190 700 000	190 700 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		174	581
Kundefordringer		1 015	1 015
Forskuddsbetalte kostnader		70 790	91 168
Andre kortsiktige fordringer	14	27 583	43 782
Energiavregning	18	491 003	0
Driftskonto OBOS-banken		535 221	772 561
Sparekonto OBOS-banken		1 834	301 515
SUM OMLØPSMIDLER		1 127 620	1 210 622
SUM EIENDELER		191 827 621	191 910 622



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 56 * 5000		280 000	280 000
Annen egenkapital	15	51 933 483	43 928 983
SUM EGENKAPITAL		52 213 483	44 208 983

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	84 105 592	92 044 544
Borettsinnskudd	17	54 516 000	54 516 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		138 621 592	146 560 544

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		174 823	138 834
Leverandørgjeld		405 560	171 726
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		51 016	61 748
Påløpte avdrag		361 147	369 984
Energiavregning		0	288 301
Annen kortsiktig gjeld		0	110 502
SUM KORTSIKTIG GJELD		992 546	1 141 096

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 827 621	191 910 622
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	193 871 000	193 871 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.3.2022
Styret i Engaland Borettslag

Nina Johansen /s/

Øystein Kvig Flakstad /s/

Håvard Johan Hansen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres 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	1 774 944
TV/bredbånd	301 968
Garasje	201 600
Felleskostnader	76 872
Eiendomsskatt	52 560
Bod	23 500
Kabel-TV/Bredbånd	11 184
Kapitalkostnader på IN-lån	5 107 752
Kapitalkostnader på IN-lån 2	107 025
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 502
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	489
Overført til kapitalkostnader	-5 247 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 442 628

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-21 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 421 628

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oslo kommune, tilskudd Klima- og energifondet	56 700
SUM ANDRE INNTEKTER	56 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 494.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-26 767
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 210
Datek Installasjon AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-42 727

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

Drift/vedlikehold bygninger	-37 073
Drift/vedlikehold VVS	-154 410
Drift/vedlikehold elektro	-47 043
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 971
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 447
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-49 541
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-731 666

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 882
Vann- og avløpsavgift	-254 847
Feieavgift	-1 128
Renovasjonsavgift	-233 711
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-541 569

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 118
Driftsmateriell	-2 045
Lyspærer og sikringer	-24 123
Vaktmestertjenester	-154 095
Renhold ved firmaer	-89 422
Snørydding	-29 092
Andre fremmede tjenester	-10 552
Trykksaker	-1 104
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Porto	-1 109
Bank- og kortgebyr	-2 996
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-340 451

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	319
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 936
SUM FINANSINNTEKTER	25 680

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-694 230
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-21 800
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-162
Renter og provisjon på kassekreditt	-244
SUM FINANSKOSTNADER	-718 436

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	168 800 000
SUM BYGNINGER	168 800 000

Tomten er kjøpt

Gnr.232/bnr.151

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	18 918
Smart Charge november og desember 2021	8 665
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 583

NOTE 15:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	45 189 338
Egenkapital fra IN tidligere år	6 810 521
Egenkapital fra IN 2021	3 407 214
Reduksjon EK fra IN	-3 473 590
SUM ANNEN EGENKAPITAL	51 933 483

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: 16

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Renter 31.12: 0,718%, løpetid 24 år

Lånet er et annuitetslån.

Opprinnelig 2009

-136 184 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

38 552 627

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

4 446 024

Nedbetalt tidligere, IN

6 710 556

Nedbetalt i år, IN

3 368 540

Restgjeld til banken pr.31.12.2021

-83 106 253

OBOS-Banken

Renter 31.12: 2,15%, løpetid 15 år

Lånet er et annuitetslån.

Opprinnelig 2017

-1 500 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

276 308

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

85 714

Nedbetalt tidligere, IN

99 965

Nedbetalt i år, IN

38 674

Restgjeld til banken pr.31.12.2021

-999 339

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-84 105 592

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2009

-46 316 000

Opprinnelig 2011

-8 200 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-54 516 000

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-846 900
SUM INNTEKTER	-846 900

KOSTNADER

Fjernvarme	852 329
Strøm	485 574
SUM KOSTNADER	1 337 903

SUM ENERGIAVREGNING	491 003
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 516 000
Pantelån	84 105 592
Påløpte avdrag	361 147
Beregnete IN-forpliktelser	6 744 145
	145 726 884

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

Bygninger	168 800 000
Tomt	21 900 000
TOTALT	190 700 000



FORSLAG

SAK 4 A)

Forslag om innhenting av anbud og søknad på støtte til nye dører

Bakgrunn for saken Dørene i borettslaget er tunge selv for folk med normal styrke. Ved nedsatt funksjonsevne blir dørene tilnærmet umulig å åpne. I tillegg er dørene meget kronglete å åpne/navigere/komme seg gjennom med en rullestol. Dette har ført til at beboer ved flere anledninger har vært isolert i egen leilighet eller ikke klart å komme seg inn igjen uten hjelp fra tilfeldig forbipasserende.

For at beboer med rullestol i Strømsveien 3 skal kunne leve et fullverdig liv trengs tilrettelegging av dører. Gjennom NAV kan det søkes om dørautomatikk, dessverre er bygget eldre enn tek10-forskriften så dører med karm må byttes ut. Dette kan ikke fikses gjennom NAV, men det finnes ordninger for tilrettelegging for tilpasning av dører som kan søkes på av borettslaget.

For å kunne komme ut av bygården hele året trengs det tilrettelegging av minst 3 dører. Nøyaktig hvor mange er litt avhengig av om en prioriterer kjeller eller postrom som vei ut. Derfor er det ønskelig at det hentes inn anbud på hva disse alternativene vil koste. Se under:

Dette er de aktuelle dørene:

1. Brannør i 2. etasje ut mot svalgang i Strømsveien 3. (Gjerne en bredere dør.)
2. Utgangsdør i 1. etasje i Strømsveien 3. (Gjerne en bredere dør.)
3. Dør 1 i kjeller inn til garasjen fra heisrommet i Strømsveien 3.
4. Dør 2 i kjeller inn til garasjen fra heisrommet i Strømsveien 3.
5. Dør 1 inn til postrommet fra Strømsveien 3, her må dør gjøres bredere.
6. Dør 2 inn til postrommet fra Strømsveien 3, her må dør gjøres bredere.
7. Døra til søppelrommet i Vålerenggata.
8. Hoveddør til Vålerenggata 4 ned til bodene.
9. Dør 1 i kjeller fra heisrommet i Vålerenggata til bodene.
10. Dør 2 i kjeller fra heisrommet i Vålerenggata til bodene.

Da bodene ligger i Vålerenggata 4 skulle også helst disse vært tilpasset, men da utgiftene til borettslaget nettopp har økt er det logisk å se på dette ved en senere anledning, men det optimale er selvfølgelig at Nr. 1-10 blir fikset. Det er ønskelig at det blir innhentet anbud på ett eller flere av disse alternativene, og søkt om støtte til disse:

Alternativ A Nr. 1 + Nr. 3 + Nr. 4. (3 dører) For dette alternativet så trenger beboer åpner til garasjeporten. Det mangler dessverre utgangsdør til Strømsveien 3. Dette vil være upraktisk når det ikke er vinter da det er raskeste vei ut når det ikke er snø.

Alternativ B - Mest praktiske Nr. 1 + Nr. 2 + Nr. 5 + Nr. 6. (4 dører) Dette alternativet er det mest praktiske da det inkluderer utgangsdøra til Strømsveien 3.

Alternativ C - Ønsker helst å gå for Nr. 1 Nr. 2 + Nr. 3 + Nr. 4. (4 dører) For dette alternativet så trenger beboer åpner til garasjeporten. Beboer ser på dette alternativet som et ønsket minimum.



Alternativ D - Den optimale løsningen Nr 1 - 10 (10 dører) Dette alternativet gir størst livskvalitet og selvstendighet for beboer.

Tillegg: Nr. 7 døra til søppelrommet er ønskelig uavhengig av alternativ for å øke beboers mulighet til selvstendighet, men er ikke like kritisk for brukers livskvalitet som alternativ A eller B.

Forslag til vedtak:

Innen 31. desember 2022 vil styret hente inn anbud på de aktuelle løsningene og finne ut av relevante støtteordninger, og hvis dette vil føre til en betydelig kostnad for borettslaget, vil de ved generalforsamlingen i 2023 legge dette frem for beboere å stemme over. Dersom kostnader blir dekket i så stor grad at en ikke trenger å stemme over dette så har styret mandat til å sette i gang arbeidet ved første anledning.

Styrets innstilling:

Borettslaget har ikke økonomi til å iverksette dette arbeidet.

Styret innstiller derfor på å avslå forslaget.

SAK 4 B)

Forslag om endring av vedtekter punkt 4-3

Nytt punkt 4-3 (3)

Andelseiere har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berøre sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som (men ikke begrenset til):

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjelder, plattinger, flislegging, vinterhager, annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassering, boblebad/badestamp, ventilasjon, fastmontert belysning og lignende.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å sikre at andelseier ikke foretar slikt arbeid uten forhåndsgodkjenning.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 4-3 (3) tas inn i vedtektene.



SAK 4 C)

Forslag om endring av vedtekter punkt 5-1

Nytt punkt 5-1 (9)

Kostnader til de- og remontering samt vedlikehold av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som nevnt i punkt 4-3 (3), må rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den andel installasjonen tilhører. Dette gjelder også utbedringer og vedlikehold på annet av borettslagets eiendom, som følge av endringen. Styret avgjør om remontering skal tillates.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å sikre at borettslaget ikke skal belastet for utgifter knyttet til slikt arbeid som den enkelte andelseier står ansvarlig for

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 5-1 (9) tas inn i vedtektene.

SAK 4 D)

Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om dyrehold.

4. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

Det er under ingen omstendighet tillatt at dyr er uten tilsyn av eier eller løper fritt omkring på fellesområdene.

Styrets innstilling:

Det er mottatt flere klager på at dyr ferdes uten tilsyn.

Forslag til vedtak:

Husordensregel 4 endres som foreslått



SAK 4 E)

Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om bruk/utleie av garasje plass

6. BRUK AV GARASJEPLASS

6.3

Utleie av garasje plass til personer som ikke bor i Engaland Borettslag eller i Sameiet St.Halvards gate 75 er ikke tillatt.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke at andre enn andelseiere i de oppgitte eiendommer skal ha tilgang til garasjen og med det også de øvrige hoveddører.

Forslag til vedtak:

Husordensregel 6.3 endres som forslått.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret nås best på e-post adresse engaland@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88279995. 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 Eiendomsforvaltning AS 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, kan andelseier belastes 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS'



klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

A-konto betaling strøm/fjernvarme

Borettslaget har forbruksmåling av strøm og fjernvarme. Det faktureres á konto og ISTA avregner en gang pr. år. Andelseiere får individuelle abonnement for strøm i 2022.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Engaland Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Installasjon av individuelle målere for strøm
- 2019 Ladepunkter installert i garasjeanlegg.
- 2017 Fasader er malt.
- 2015 Utbedring av skader forårsaket av rotter i to leiligheter i Vålerenggata 3.
- 2015 Utbedring av ventilasjons- og varmeanlegg.



5790 Engaland Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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