



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 433 809
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 656 847	17 288 890
Sum inntekter		29 656 847	17 288 890
Kostnader			
Lønnskostnad		359 795	346 175
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		5 969 077	52 864 618
Sum kostnader		6 353 592	53 235 513
Driftsresultat		23 303 255	-35 946 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		253 799	75 081
Sum finansinntekter		253 799	75 081
Annen finanskostnad		3 424 427	1 733 821
Sum finanskostnader		3 424 427	1 733 821
Netto finans		-3 170 628	-1 658 740
Resultat før skattekostnad		20 132 627	-37 605 363
Årsresultat		20 132 627	-37 605 363
Totalresultat		20 132 627	-37 605 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 132 627	-37 605 363
Sum overføringer og disponeringer		20 132 627	-37 605 363



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		667 440	692 160
Sum varige driftsmidler		667 440	692 160
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		667 440	692 160
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 512	-15 416
Andre fordringer		146 035	135 205
Sum fordringer		157 547	119 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 741 719	8 885 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 741 719	8 885 648
Sum omløpsmidler		14 899 267	9 005 437
SUM EIENDELER		15 566 707	9 697 597

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 094 622	52 227 249
Sum opptjent egenkapital		-32 094 622	-52 227 249
Sum egenkapital		-32 094 622	-52 227 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 603 483	52 827 785
Øvrig langsiktig gjeld		1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld		45 839 483	54 063 785
Sum langsiktig gjeld		45 839 483	54 063 785
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		497 956	314 480
Leverandørgjeld		221 083	6 677 667
Skyldige offentlige avgifter		11 694	15 058
Annen kortsiktig gjeld		1 091 113	853 856
Sum kortsiktig gjeld		1 821 846	7 861 061
Sum gjeld		47 661 329	61 924 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 566 707	9 697 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398431

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 433 809
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 656 847	17 288 890
Sum inntekter		29 656 847	17 288 890
Kostnader			
Lønnskostnad		359 795	346 175
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		5 969 077	52 864 618
Sum kostnader		6 353 592	53 235 513
Driftsresultat		23 303 255	-35 946 623
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		253 799	75 081
Sum finansinntekter		253 799	75 081
Annen finanskostnad		3 424 427	1 733 821
Sum finanskostnader		3 424 427	1 733 821
Netto finans		-3 170 628	-1 658 740
Resultat før skattekostnad		20 132 627	-37 605 363
Årsresultat		20 132 627	-37 605 363
Totalresultat		20 132 627	-37 605 363
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 132 627	-37 605 363
Sum overføringer og disponeringer		20 132 627	-37 605 363



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		667 440	692 160
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		667 440	692 160
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		11 512	-15 416
Andre fordringer			
		146 035	135 205
Sum fordringer		157 547	119 789
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		14 741 719	8 885 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 741 719	8 885 648
Sum omløpsmidler		14 899 267	9 005 437
SUM EIENDELER		15 566 707	9 697 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 094 622	52 227 249
Sum opptjent egenkapital	-32 094 622	-52 227 249
Sum egenkapital	-32 094 622	-52 227 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 603 483	52 827 785
Øvrig langsiktig gjeld	1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld	45 839 483	54 063 785
Sum langsiktig gjeld	45 839 483	54 063 785
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	497 956	314 480
Leverandørgjeld	221 083	6 677 667
Skyldige offentlige avgifter	11 694	15 058
Annen kortsiktig gjeld	1 091 113	853 856
Sum kortsiktig gjeld	1 821 846	7 861 061
Sum gjeld	47 661 329	61 924 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 566 707	9 697 597



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5934

Engebråten Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Engebråten Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Engebråten skole, rom Festsalen A32.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mandat til arbeidsgruppe for Garasjetomten
8. Midler til arbeidsgruppen for Garasjetomten
9. Forslag om solcelle paneler
10. Anskaffelse av nye moderne systempostkasser
11. Splitting av sameiet
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Engebråten Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at representanten fra OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at representant fra OBOS fører protokollen og at det velges protokollvitner blant de frammøtte eierne.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS valgt. Protokollvitner ble valgt blant de frammøtte eierne

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Forliksavtale signert.pdf
- 2. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmer foreslås satt til kr 120.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 217.916,- pr. år (KPI regulert fra 2023).



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-, pluss godtgjørelse til styreleder etter avtale.

Sak 7

Mandat til arbeidsgruppe for Garasjetomten

Forslag fremmet av:

Lasse Jalling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjegruppen søker årsmøte om aksept for vedlagte mandat. Mandatet beskriver arbeidsoppgaver som tilfaller gruppen og begrensninger for oppdraget.

Styrets innstilling

Styret mener mandatet ligger innenfor det som er diskutert og anbefaler at årsmøte vedtar forslaget.

Forslag til vedtak

Det vedlagte mandat vedtas.

Vedlegg

3. Forslag til mandat for arbeidsgruppe (1).pdf

Sak 8

Midler til arbeidsgruppen for Garasjetomten

Forslag fremmet av:

Lasse Jalling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å kunne gjøre en grundig vurdering av mulige garasjealternativer kan det være nødvendig å innhente grunnlagsinformasjon, få hjelp til faglig vurdering av muligheter, gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen etc. Sameiet bør derfor settes av midler til dette.

Styrets innstilling

Styret stemmer for forslaget.



Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner bruk av inntil 100 000 kroner av sameiets midler for nødvendige kostnader (gebyrer, kjøp av profesjonell utredningskompetanse og lignende) i forbindelse med vurdering av fremtidige garasjeløsninger. Bruk av midler skal godkjennes av styret.

Vedlegg

4. Forslag til midler for garasjevurdering.pdf

Sak 9

Forslag om solcelle paneler

Forslag fremmet av:

Lasse Jalling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiermøtet gir tillatelse til installering av solcellepaneler på tak. Sameiermøtet gir videre styret i oppgave å vurdere og definere tydelige retningslinjer for valg av type solcellepaneler som ivaretar både tekniske krav og estetiske hensyn for å sikre lik funksjonalitet og estetisk uttrykk. En viktig del av dette er en vurdering av takets bæreevne etter omlegging av tak (gjelder primært rekkehusene). Styrets vurdering skal være gjennomført innen 1. oktober, 2024. Sameiermøtet anbefaler at solceller installeres samlet for de ulike bygningstypene. I tilfelle ikke alle seksjonene innenfor en og samme bygning ønsker å installere solcellepaneler gir sameiermøtet likevel tillatelse til at enkeltseksjoner kan installere solcellepaneler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å stemme for forslaget. Styrets vurdering bør tas inn som en del av vedtektene. Dette må stemmes over på neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet anbefaler at solceller installeres samlet for de ulike bygningstypene. I tilfelle ikke alle seksjonene innenfor en og samme bygning ønsker å installere solcellepaneler gir sameiermøtet likevel tillatelse til at enkeltseksjoner kan installere solcellepaneler.

Vedlegg

5. Forslag til sak til årsmøtet 29_4, i Engerbråten sameie_.pdf



Sak 10

Anskaffelse av nye moderne systempostkasser

Forslag fremmet av:

Kennet Rene Eliesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag for anskaffelse av nye moderne systempostkasser til samtlige i sameiet som har utendørs plassering av sine postkasser. Dette bør gjøres både av sikkerhetsmessige grunner og for modernisering av området. Postkassene må være låsbare for den enkelte, samt mulighet for posten å åpne med systemlås. Postkassene kan monteres på nye like utendørsstativer med tak som vil gi et ryddig inntrykk av utearealer.

Styrets innstilling

Styret mener at det bør være opp til den enkelte bygning å avgjøre om de skal bytte til nye postkasser, og at dette ikke belastes sameiet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å ikke vedta forslaget.

Sak 11

Splitting av sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag årsmøte 2020 - utsatt til etter tak- og VVS-prosjekt

Styret har startet arbeidet med saken

Foreløpige undersøkelser tyder på at dette er en stor og komplisert sak

Styrets innstilling

Styret foreslår å ikke gå videre med utredning om splitting av sameiet.

Forslag til vedtak

Det skal ikke utredes om sameiet skal splittes.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Markhus
- Lars Jalling
- Lise Solbakken

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Støbakk
- Øyvind Sandvik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Emil Sebastian Karijord
- Ole Sandvik

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2024 (1).pdf



FORLIKSAVTALE

Understående parter har inngått en løsning i minnelighet om sluttavregningen for det fullførte prosjektet. Denne avtalen innebærer at det skal utstedes en kreditnota tilsvarende med hensyn til beløpene som fremgår av faktura 103354 og 103370. I alt vil dette innebære en kreditnota på kr 614.034,- eks. mva. For øvrig skal sluttavregningen betales fra Sameiet.

Nærværende avtale signeres digital med bruk av bank-ID.

for Prosjektmaster AS

for Engebråten Boligsameie

Tom Rune Angel Ljosåk

Raymond Abrahamsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Raymond Strand Abrahamsen	Harbitzalléen 4 B
Styremedlem	Vidar Aarum-Ulvås	Hesteskoen 9
Styremedlem	Emil Sebastian Karijord	Hesteskoen 14 A
Styremedlem	Ole-Andreas Sandvik	Hesteskoen 2
Styremedlem	Lise Solbakken	Sømveien 33 B
Varamedlem	Øyvind Sandvik	Hesteskoen 12 B
Varamedlem	Fredrik Støbakk	Maridalsveien 117

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Engebråten Boligsameie

Sameiet består av 196 seksjoner.

Engebråten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971433809, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

73 739

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Engebråten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets Årsberetning.

Styremøter gjennom siste styreperiode:

Det sittende styret hadde sitt konstituerende møte 2. mai 2023.

Siden den gang har vi avholdt 10 styremøter. Mye av styrets tid og ressurser har gått med til avslutning av Tak-prosjektet og arbeid med boder og Garasjetomten.

Tak-prosjektet:

Prosjektet ble noe dyrere enn budsjettert. Dette skyldes i all hovedsak indeksregulering i henhold til inngått kontrakt med Prosjektmaster AS. Styret mente at OBOS prosjekt hadde vært for lite nøyaktig i definisjonen av indeks i kontrakten. Etter forhandlinger med Prosjektmaster, ble det inngått et forlik om å betale NOK 614.034,- (opprinnelig krav fra Prosjektmaster var NOK 1.124.306,-).

Etter anbefaling fra OBOS prosjekt, ble også alle ventilasjonskanaler rensset. Dette var nødvendig for å få et bedre inn klima, da boligene nå fremstår som mer tette etter nytt tak med ny isolasjon.

Når det gjelder tilleggsarbeider som noen av rekkene bestilte, ser vi i ettertid at disse burde blitt fakturert direkte til rekkene og ikke gjennom prosjektet. Det ble meget uoversiktlig, både når det gjelder faktureringen og i forhold til uenigheter om leveransen i ettertid.

Istandsetting av riggområdet:

Områdene som ble benyttet som riggområdet i forbindelse med Tak-prosjektet ble satt i stand av Prosjektmaster AS. Styret og beplantningsgruppa var ikke fornøyd med det utførte arbeidet. Istandsettingen ble fullført av interne ressurser i sameiet fra beplantningsgruppa. Styret takker for innsatsen.

Dugnad:

Vårdugnad ble holdt 9. mai 2023. Som vanlig var det godt oppmøte og god innsats fra beboerne. Det vil trenge flere containere til dugnad i 2024, som vil avholdes mandag 6. mai. Det er mye grus på plenområdene i år, og viktig med høy deltagelse på dugnaden.

El-bil ladere:

Etter vedtak fra årsmøtet i 2023 har det blitt etablert 2 nye el-bil ladepunkter ved Hestekoen 6. Gjennomgående er det høy utnyttelse av ladeplassene, særlig i kaldt vær. Vi har hatt problemer med 2 av ladepunktene som har vært ute av drift. Disse er blitt utbedret og er nå i drift. Ytterligere utvidelse av kapasiteten i eksisterende ladepunkter vil bli dyrere fordi vi da vil legge beslag på en større andel av kapasiteten i området. Minner om at man helst ikke skal flytte biler etter kl. 23.00.



Felles arrangementer:

Styret har gjennomført felles arrangementer på 17. mai og i forbindelse med julegrantenning. Omfanget er litt redusert ift. tidligere år da vi ikke lenger har et aktivt nabokor. Arrangementene er likevel viktige for samholdet i sameiet. Styret ønsker innspill til hvordan de faste arrangementene og andre aktiviteter kan bidra til økt sosialt samhold.

Vedlikehold/drift:

Styret har jobbet med flere små vedlikeholdsprosjekter. I løpet av våren 24 vil alle avfallsdunker bli rengjort.

Styret har inngått en ny avtale om brøyting og strøing fra 23/34 sesongen. Vårt inntrykk er at brøytingen har fungert bedre i vinter, enn tidligere.

Styret har gjennomført befaring med OBOS prosjekt relatert til overvann/drenering av sameiets grunn. Vi vil komme tilbake med mer informasjon i løpet av 2024.

Styret ble orientert av Oslo kommune om mulig vannlekkasje på en av vannledningene i sameiet. Det ble gitt pålegg om søk fra kommunen. Det ble igangsatt søk og ingen vannlekkasje ble funnet. Saken er avsluttet i Oslo kommune.

Vi har hatt lekkasjer fra tak/pipe både i blokkene og rekkehusene.

Styret jobber fortsatt for å få en avklaring og avvikling av plasseringen av søppeldunker i Hesteskoen 7.

Vi har fått henvendelser fra en nabo og egne beboere om felling av trær. Styret jobber sammen med beplantningsgruppa om vurderinger og utføringer av dette.

Etter initiativ fra beboere, vil det bli bygd en ny rampe i forbindelse med allerede eksisterende skatepark på Engebråten ungdomsskole.

Garasjetomten:

Det ble gjennomført et beboermøte om styrets arbeid med Garasjetomten. På møtet ble det stilt spørsmål knyttet til konsekvenser av det presenterte prosjektet og etterlyst vurdering av alternativer. Etter møtet har styret gått ut med forespørsel om deltagelse i grupper som skal jobbe med forskjellige problemstillinger knyttet til den videre framdriften av Garasjetomten. Vi har etablert en prosjektgruppe, som skal utrede muligheter for utnyttelse av tomten. Gruppa har utarbeidet et mandat som legges fram for årsmøte for godkjenning. Styret er opptatt av en ryddig og transparent prosess, både mot sameierne, men også mot Blue Label Properties (BLP).

De av sameierne som ønsker å bidra i prosessen, bes sende en kort e-post til engebraten@styrerommet.no



Uteområdeplan godkjent:

Planen for uteområdene i sameiet ble godkjent av styret etter høring blant sameierne. Planen skal legges til grunn for opparbeiding av fellesområdene, og er mer detaljert for noen områder enn for andre. De fleste innspillene fra beboere var knyttet til bekymring for kostnader ved gjennomføringen. Styret har forståelse for dette. Gjennomføring av planen vil skje over tid avhengig innsats og arbeidslyst til beplantningsgruppa og beboere. Kostnader og mer detaljerte planer for enkeltområder skal godkjennes av styret etter høring hos de nærmeste bygningene. Bygninger og enkeltpersoner som ønsker å bidra til gjennomføring kan melde seg til ebs.planter@gmail.com.

Boder:

Styret har fått inn klager på oppførte boder, samt søknader om nye boder. Det er blitt behandlet 2 søknader, begge fra bungalowene. Styret mener at bungalowene har større behov for boder enn rekkehusene og har prioritert disse. 3 søknader er stilt i bero inntil den helhetlige planen er vedtatt. Det generelle har vært at boder blir godkjent og at tiltakshaver selv har ansvar for å vite om tiltaket er søknadspiktig.

Tidligere styrer har jobbet med en helhetlig plan for boder i sameiet. Styret vil gjenoppta dette arbeidet og har som målsetning å legge fram forslag til sameiet i løpet av 2024.

Ny reguleringsplan for Engebråten skole:

Det har vært stort engasjement om denne saken. Flere beboere har gjort et omfattende arbeid med å vurdere planforslaget og skape oppmerksomhet om saken i Nordre Aker Budstikke, i bydelsutvalget og i byutviklingskomiteen. Styret har sendt høringsuttalelse til kommunen og påpekt at fjerning av parkeringsplasser langs Neptunveien vil ha store negative konsekvenser for parkeringssituasjonen i sameiet og trafikksikkerheten i området. Det er foreslått at Neptunveien tas ut av planforslaget eller at rekkefølgekravet knyttet til gjennomføring blir fjernet. Styret støtter opp om arbeidet som gjøres av engasjerte beboere for å få gjennomslag for våre synspunkter. Reguleringsplanen vil trolig bli behandlet av bystyret i vår. Styret takker for innsatsen i saken.

Brannvarsling:

Styret ønsker at de enkelte blokkene får felles brannvarsling i sine fellesareal. Det vil bli vurdert sammen med bygningskontaktene.

Splitting av sameiet:

Forslag på årsmøte 2020, som ble vedtatt utsatt til etter tak- og VVS-prosjektet. Styret har startet innledende arbeid med saken. Foreløpige undersøkelser tyder på at dette er en stor og komplisert sak. Se styrets forslag til årsmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak støtte til takprosjekt, samt utfakturering av tilleggsarbeider ifm. takprosjektet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader i forbindelse med Tak-prosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter og låneopptak.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av sameiets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 13 744 861,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 465 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engebråten Boligsameie.

Lån

Engebråten Boligsameie har lån 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 sameiets 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 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. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 41U6T-1TJK-3168K-VDXHF-4OQW-GB73E



ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 433 809, KUNDENR. 5934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		4 238 545	13 968	0	6 340 104
Innkrevde felleskostnader	2	7 687 750	9 344 255	11 995 000	6 729 896
Ladeinntekter EL-bil		193 534	139 358	0	0
Andre inntekter	3	6 487 990	3 323 141	100 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 607 819	12 820 723	12 095 000	13 070 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 462	-42 779	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-315 333	-303 396	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-24 359	-22 105	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-282 153	-271 263	-285 000	-300 000
Konsulenthonorar	7	-278 070	-1 979 157	-200 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-1 506 362	-46 957 372	-470 000	-465 000
Forsikringer		-734 089	-643 505	-725 000	-796 000
Kommunale avgifter	9	-1 889 001	-1 457 665	-1 754 000	-2 321 000
Energi/fyring		-8 089	-275 862	-260 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-652 884	-665 028	-670 000	-725 000
Andre driftskostnader	10	-594 069	-592 661	-631 000	-575 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 353 592	-53 235 513	-5 440 000	-5 829 500
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT::		12 254 227	-40 414 790	6 655 000	7 240 500
Innbetalt andel fellesgjeld		11 049 028	4 468 167	0	0
DRIFTSRESULTAT		23 303 255	-35 946 623	6 655 000	7 240 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	253 799	75 081	0	0
Finanskostnader	12	-3 424 427	-1 733 821	-2 563 000	-3 792 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 170 628	-1 658 740	-2 563 000	-3 792 000
ÅRSRESULTAT		20 132 627	-37 605 363	4 092 000	3 448 500
Overføringer:					
Fra vedlikeholdsfond		-1 466 310	-180 456		
Til vedlikeholdsfond		647 051	550 697		
Til annen egenkapital		20 951 886	-37 975 604		



ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 433 809, KUNDENR. 5934

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	667 440	692 160
SUM ANLEGGSMIDLER		667 440	692 160
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		60 503	39 307
Kundefordringer		11 512	-15 416
Forskuddsbetalte kostnader		59 898	34 856
Andre kortsiktige fordringer	14	25 634	61 042
Driftskonto OBOS-banken		6 879 888	527 195
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 712	10 452
Sparekonto OBOS-banken		4 656 777	5 476 035
Sparekonto OBOS-banken II		1 468 162	1 187 330
Sparekonto OBOS-banken III		1 730 180	1 684 635
SUM OMLØPSMIDLER		14 899 267	9 005 437
SUM EIENDELER		15 566 707	9 697 597
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-36 751 398	-57 703 284
Vedlikeholdsfond	15	4 656 776	5 476 035
SUM EGENKAPITAL		-32 094 622	-52 227 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 603 483	52 827 785
Annen langsiktig gjeld	17	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 839 483	54 063 785
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 917	101 735
Leverandørgjeld		221 083	6 677 667
Skyldige offentlige avgifter	18	11 694	15 058
Påløpte renter		267 213	27 641
Påløpte avdrag		230 743	286 839
Garasjeregnskap	19	774 986	716 528
Energiavregning	20	97 209	0



11

Engebråten Boligsameie

Annen kortsiktig gjeld	21	26 000	35 593
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 821 846	7 861 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 566 707	9 697 597

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Waage-

Vidar Aarum-ulvås

Emil Sebastian Karijord

Ole-andreas Sandvik

Lise Solbakken

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte

sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 064 204
Trappevask	30 240
Lånekostnad 1 (OBOS01)	345 647
Lånekostnad 2 (OBOS02)	619 025
Lånekostnad 3 (OBOS06)	1 580 424
Lånekostnad 4 (OBOS07)	3 981 714
Reg.adm.avt lån 1 (OBOS01)	517
Reg.adm.avt. lån 2 (OBOS02)	58 897
Reg.adm.avt lån 3 (OBOS06)	91 375
Reg.adm.avt. lån 4 (OBOS07)	154 252
Overført til kapitalkostnader	-4 238 545
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 687 750

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Energiavregning 2022/2023	138 856
Utfakturert tilleggsarbeid tak-prosjekt	3 867 241
Regnskapskorrigeringer	70



Inntektsføring av avsetning fra 2022 (for mye avsatt, Prosjektmaster AS)	67 309
Støtte takprosjekt	1 800 000
Utfakturert vinduer	614 515
SUM ANDRE INNTEKTER	6 487 990

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-44 462
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 462

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 2022/2023, og er på kr 315 333.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 359.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-215 813
OBOS Prosjekt AS	-34 607
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 651
SUM KONSULENTHONORAR	-278 070

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drammen Glassmesterverksted/Altiglass (bytte av vinduer)	-638 514
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-638 514
Drift/vedlikehold bygninger	-139 056
Drift/vedlikehold VVS	-41 037
Drift/vedlikehold elektro	-21 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 431
O.K. vedlikehold/miljøfond	-468 316
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-9 342
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 506 362

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 288 811
Feieavgift	-16 193
Renovasjonsavgift	-612 764
Kommunale avgifter, ovf garasjeregnskapet	28 767
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 889 001

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-53 794
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 605
Driftsmateriell	-2 015
Vaktmestertjenester	-72 871
Renhold ved firmaer	-35 700
Snørydding	-327 122
Andre fremmede tjenester	-29 568
Trykksaker	-1 165
Andre kontorkostnader	-3 321
Porto	-520
Gaver	-1 260
Bank- og kortgebyr	-4 938
Velferdskostnader	-5 662
Konstaterte tap	-29
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-594 069

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 025
Renter av sparekonto i OBOS-banken	222 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 475
Andre renteinntekter	83
SUM FINANSINNETEKTER	253 799

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 950
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-170 612
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 547
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-903 220
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 214 526
Renter på leverandørgjeld	-1 572
SUM FINANSKOSTNADER	-3 424 427

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Kostpris	1 236 000
Avskrevet tidligere	-543 840
Avskrevet i år	-24 720
	667 440
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	667 440
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-24 720

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, adm.avtale	25 634
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 634

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Vedlikeholdsfond 1.1	5 476 035	
Til vedlikeholdsfond	647 051	
Fra vedlikeholdsfond	- 1 466 310	
Vedlikeholdsfond 31.12		4 656 776
Annen egenkapital/udekket tap 1.1	-57 703 284	
Overført fra Årsresultat	20 951 886	
Annen egenkapital/udekket tap pr 31.12		-36 751 398
SUM ANNEN EGENKAPITAL		-32 094 622

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken (OBOS04)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-9 688 407	
Økning i 2022	-25 200 000	
Nedbetalt tidligere	-1 375 753	
Nedbetalt i år	36 264 160	
		0

OBOS-Banken (OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-3 565 000	
Nedbetalt tidligere	3 006 906	
Nedbetalt i år	373 812	
		-184 282

**OBOS-Banken (OBOS02)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008	-11 744 240	
Nedbetalt tidligere	8 625 829	
Nedbetalt i år	699 265	
		-2 419 146

OBOS-Banken (OBOS06)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022	-20 238 019	
Nedbetalt tidligere	4 599 393	
Nedbetalt i år	2 367 618	
		-13 271 008

OBOS-Banken (OBOS07)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-41 512 654	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 783 607	
		-28 729 047

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-44 603 483**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd -1 236 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-1 236 000**

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -6 712

Skyldig arbeidsgiveravgift -4 982

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-11 694**

NOTE: 19**GARASJEREGNSKAP**

Leie -2 032 686

Forsikring 114 886

Snørydding/gresslipping 124 045

Drift/vedl.hold 467 893

Administrasjon 120 250

Elektrisk energi 381 395

Driftskostnader 49 231

SUM GARASJEREGNSKAP **-774 986**

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -210 007

SUM INNTEKTER **-210 007**



KOSTNADER	
Strøm	112 798
SUM KOSTNADER	112 798

SUM ENERGIAVREGNING	-97 209
----------------------------	----------------

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: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Eiendomsforvaltning AS (avsatt utfakturering)	-26 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 000



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1763422. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Tak- og VVS-prosjekt	Rehabilitering av tak på alle rekkehus og bungalowene. Rehabilitering av badrom og vann og avløpsnett.
2015	Drenering bongalower	
2012	Fasade Neptunveien 25	
2012	Drenering av Hestekoen 5	
2012	Renovering av kloakkrør/spillvannsledn.	Renovering av kloakkrør/spillvannsledninger
2010	Drenering	Drenering av Sømveien 31 og Neptunveien 25.
2010	Trepleie	Trepleie på hele sameiets område.
2008 - 2009	Fasade og balkong	Fasade og balkong for blokkene er rehabilitert. Hestekoen 2, Hestekoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96.



Forslag til sak til årsmøtet 29/4. 2024, i Engerbråten sameie:

Mandat for arbeidsgruppe som skal vurdere garasjealternativer

Begrunnelse for forslag:

Hvordan sameiet skal løse garasjeanleggets utfordringer med for få og for små garasjeplasser har vært diskutert lenge. Planene om reduksjon av gateparkering i Neptunveien gjør at saken er blitt mer presserende. Det er viktig å sikre en best mulig løsning parkeringsmessig, estetisk og økonomisk for sameiet som helhet. Samtidig må et forslag til løsning være slik utformet at det tilstrekkelige antall sameiere vil godta det, jfr vedtektenes krav til enten 2/3 flertall eller enstemmighet i slike saker.

Tilbakemeldinger etter informasjonsmøtet høsten 2023 er at flere alternativer enn forslaget fra Blue Label Properties må skaffes fram for å gi et grunnlag for beslutning.

Jeg foreslår derfor å opprette en arbeidsgruppe med mandat til å produsere et tilstrekkelig grunnlag for at sameiermøtet kan ta en omforent og velinformert beslutning om fremtidig garaseløsning som også kan godtas av de regulerende myndigheter.

Forslag til vedtak:

- «Det etableres en arbeidsgruppe som skal gi sameiet et grundig og faktabasert beslutningsgrunnlag for utvikling av ulike muligheter for garasjetomta.
- Inntil gruppa har levert sitt produkt til sameiermøtet, stilles arbeid med avtaler med Blue Label properties og andre aktører i bero.
- Minst ett medlem av gruppa skal sitte i styret som blir valgt på sameiermøtet 2024.
- Både sameiere som har disposisjonsrett til garasje, og sameier som ikke har disposisjonsrett, skal være representert.

Arbeidsoppgaver:

- Beskrive/skissere ulike løsninger for å sikre flest mulig garasjeplasser og utendørs parkeringsplasser i sameiet, herunder nytt garasjeanlegg med og uten boliger, samt konsekvenser av de ulike løsningene så langt det er mulig, herunder tidsperspektiv for gjennomføring og kostnader
- Kartlegge føringer fra kommunen, inkludert hvilken behandling som er nødvendig etter plan- og bygningsloven for ulike løsninger (byggetillatelse, dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, ny reguleringsplan m.m.), og vurdere sannsynligheten for å oppnå nødvendige tillatelser.
- Vurdere prinsipper for fordeling av kostnader eller økonomiske fordeler.
- Vurdere hva som må inngå i en eventuell avtale med utbygger, inkludert juridiske forhold, prisregulering, risikofordeling og exit-muligheter for sameiet. Utarbeide anbefalinger basert på en grundig vurdering av alle alternativer og hensyn som er identifisert.
- Avklare hvilket krav til ulike flertall (2/3 eller enstemmighet) de ulike løsningene utløser ihht vedtektenes paragraf 2, avsnitt 11 og 12.

Mandatbegrensninger:



- Arbeidsgruppen har ikke myndighet til å inngå avtaler på vegne av sameiet, men vil gi anbefalinger til sameiet basert på sine vurderinger.

Rapportering:

- Arbeidsgruppen skal levere en skriftlig rapport til styret innen 1. oktober 2024.
- Rapporten skal gjøres tilgjengelig for alle sameiere.

Økonomi:

- Arbeidsgruppen kan ikke påføre sameiet kostnader med mindre dette er avtalt med styret eller er vedtatt av årsmøtet i sameiet.

Annet:

- Arbeidsgruppen konstituerer seg selv, herunder velger en leder
- Arbeidsgruppen står fritt til å hente inn bistand også fra sameiere som ikke er formelt valgt til gruppen til spesifikke og avgrensede oppgaver”

Mvh

Lasse Jalling
Hesteskoen 12A
Mobil: 95284636
E-post: lasse.jalling@gmail.com



Forslag til sak til årsmøtet 29/4. 2024, i Engerbråten sameie:

Midler til nødvendige undersøkelser, gebyrer etc. i forbindelse med vurdering av fremtidige garasjeløsninger

Begrunnelse:

For å kunne gjøre en grundig vurdering av mulige garasjealternativer kan det være nødvendig å innhente grunnlagsinformasjon, få hjelp til faglig vurdering av muligheter, gjennomføre forhåndskonferanse med kommunen etc. Sameiet bør derfor settes av midler til dette.

Gitt at en ny garasjeløsning blir realisert er det rimelig at de midler som eventuelt blir brukt i vurderingsfasen blir dekket inn av gjennomføringskostnadene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner bruk av inntil 100 000 kroner av sameiets midler for nødvendige kostnader (gebyrer, kjøp av profesjonell utredningskompetanse og lignende) i forbindelse med vurdering av fremtidige garasjeløsninger. Bruk av midler skal godkjennes av styret.

Eventuell bruk av midler skal tilbakeføres til sameiet dersom en ny garasjeløsning blir realisert, dvs. dekkes inn i det samlede budsjettet for etablering av en ny garasjeløsning.

Forslagsstiller:

Lasse Jalling

Hesteskoen 12a

Mobil: 95 28 46 36

E-post: lasse.jalling@gmail.com



Forslag til sak til årsmøtet 29/4, 2024, i Engerbråten sameie:

Godkjenning av installering av solcellepaneler på tak

Begrunnelse for forslag:

Solcellepaneler på tak for strømproduksjon er alt mer vanlig. Dagens paneler produserer strøm året om, særlig dersom de er plassert i sørlig eller vestlig retning. Det finnes mange ulike typer solcellepaneler, med variasjon i både produksjonskapasitet og utseende. Tilsvarende varierer prisen.

Enova gir støtte til installering, og et sameie kan også få (betydelig) støtte fra Oslo kommune til installering. En installasjon kan enten finansieres ved en engangskostnad, eller gjennom å leie paneler, men det vil uansett ta et antall år før kostnaden for å installere solceller er tjent inn. Mest sannsynlig ønsker ikke alle medlemmer i sameiet å ta den kostnaden.

Ifølge vedtektene, § 2, skal sameiermøtet godkjenne

“ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold”

§ 9 bygningsmessige arbeider sier:

“Standardheving, som utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Arbeidene bekostes av sameierne i den enkelte bygning.”

På direkte forespørsel til styrets leder i 2022 om hva som gjelder for installering av solcellepaneler var hans vurdering at installering av solceller er noe som må godkjennes av styret. Hvorvidt en slik godkjenning kan gjøres per bygning, eller må omfatte alle bygninger, var ifølge styreleder ikke helt klart.

Såvidt jeg kan forstå er det derfor ikke helt klart om det er styret eller sameiet som skal godkjenne eventuelle installasjoner av solcellepaneler på tak. §9 kan tolkes dithen at solceller må installeres på hele bygningen (“etter en samlet plan”), dvs. for alle seksjoner i den aktuelle bygningen.

Solcellepaneler har etter mitt syn mange fordeler. Jeg kan ikke se noen ulemper for sameiet at det installeres takpaneler, men jeg har full forståelse dersom ikke alle ønsker å ta den kostnaden. Det bør etter mitt syn likevel ikke være til hinder for at den enkelte seksjon skal ha mulighet for å installere solcellepaneler på “sin del” av taket.

Samtidig synes det rimelig at det skal være noen form for standarder eller begrensninger, spesielt med tanke på det visuelle, og at installasjon ikke påvirker bygningsmassen negativt.

Jeg fremmer derfor følgende forslag til vedtak:

“Sameiermøtet gir tillatelse til installering av solcellepaneler på tak. Sameiermøtet gir videre styret i oppgave å vurdere og definere tydelige retningslinjer for valg av type solcellepaneler som ivaretar både tekniske krav og estetiske hensyn for å sikre lik funksjonalitet og estetisk uttrykk. En viktig del av dette er en vurdering av takets bæreevne etter omlegging av tak (gjelder primært rekkehusene). Styrets vurdering skal være gjennomført innen 1. oktober, 2024.



Sameiermøtet anbefaler at solceller installeres samlet for de ulike bygningstypene. I tilfelle ikke alle seksjonene innenfor en og samme bygning ønsker å installere solcellepaneler gir sameiermøtet likevel tillatelse til at enkeltseksjoner kan installere solcellepaneler.

Denne tillatelsen gis under forutsetning av at:

- Solcellepanelene installeres på en måte som ikke forstyrrer eller skader bygninger, i tråd med styrets vurdering.
- Installeringen skjer i samsvar med gjeldende regler og forskrifter fra lokale myndigheter og sameiets egne vedtekter.
- Kostnadene for installasjon, drift og vedlikehold av solcellepanelene påhviler enheten som gjennomfører installasjonen, og sameiet har ingen økonomisk eller juridisk ansvar i denne sammenheng.
- Det er kun tillatt å installere solcellepaneler av den type(n) og utseende som styret har definert.

Vedtaket skal tre i kraft umiddelbart etter godkjenning på dette sameiermøtet."

Forslag fremmes av Lasse Jalling, Hesteskoen 12a

Mobil: 95 28 46 36

E-post: lasse.jalling@gmail.com



Til ordinært sameiermøte i Engebråten boligsameie 2024

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen i Engebråten boligsameie innstiller følgende kandidater til sameiets styre og valgkomite for kommende periode:

Styret

	På valg	Valgkomiteens innstilling
Styremedlemmer for 2 år	Emil Sebastian Karijord, Lise Solbakken Ole Andreas Sandvik	Lars Jalling, H12 Lise Solbakken, S33 Heidi Markhus, H14
Varamedlemmer for 2 år		
1. varamedlem	Øyvind Sandvik	Øyvind Sandvik, H12
2. varamedlem	Fredrik Støbakk	Fredrik Støbakk

Ikke på valg

Styremedlem	Vidar Aarum-Ulvås, H9
-------------	-----------------------

Styret foreslår at Raymond S. Abrahamsen engasjeres som styreleder for en ny periode på ett år.

Alle sameiere som er innstilt til styret er forespurt, og har satt seg villige til å stille til valg.

Oslo, 19.02 2024

Anne-Gerd Gjevre

Åshild Kaldahl Thorrud

Morten Lundstein



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5934 Selskapsnavn: Engebråten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.