



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971433809

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 651 171	29 656 847
Sum inntekter		15 651 171	29 656 847
Kostnader			
Lønnskostnad		382 726	359 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		7 482 944	5 969 077
Sum kostnader		7 890 390	6 353 592
Driftsresultat		7 760 781	23 303 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		450 576	253 799
Sum finansinntekter		450 576	253 799
Annen finanskostnad		2 923 816	3 424 427
Sum finanskostnader		2 923 816	3 424 427
Netto finans		-2 473 240	-3 170 628
Resultat før skattekostnad		5 287 541	20 132 627
Årsresultat		5 287 541	20 132 627
Totalresultat		5 287 541	20 132 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 287 541	20 132 627
Sum overføringer og disponeringer		5 287 541	20 132 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		642 720	667 440
Sum varige driftsmidler		642 720	667 440
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		642 720	667 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 108	72 015
Andre fordringer		172 436	85 532
Sum fordringer		205 544	157 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 696 617	14 741 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 696 617	14 741 719
Sum omløpsmidler		13 902 161	14 899 267
SUM EIENDELER		14 544 881	15 566 707

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		26 807 081	32 094 622
Sum opptjent egenkapital		-26 807 081	-32 094 622
Sum egenkapital		-26 807 081	-32 094 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 579 813	44 603 483
Øvrig langsiktig gjeld		1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 815 813	45 839 483
Sum langsiktig gjeld		40 815 813	45 839 483
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 481	497 956
Leverandørgjeld		137 039	221 083
Skyldige offentlige avgifter		12 019	11 694
Annen kortsiktig gjeld		361 611	1 091 113
Sum kortsiktig gjeld		536 150	1 821 846
Sum gjeld		41 351 962	47 661 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 544 881	15 566 707



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446541

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 651 171	29 656 847
Sum inntekter		15 651 171	29 656 847
Kostnader			
Lønnskostnad		382 726	359 795
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		7 482 944	5 969 077
Sum kostnader		7 890 390	6 353 592
Driftsresultat		7 760 781	23 303 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		450 576	253 799
Sum finansinntekter		450 576	253 799
Annen finanskostnad		2 923 816	3 424 427
Sum finanskostnader		2 923 816	3 424 427
Netto finans		-2 473 240	-3 170 628
Resultat før skattekostnad		5 287 541	20 132 627
Årsresultat		5 287 541	20 132 627
Totalresultat		5 287 541	20 132 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 287 541	20 132 627
Sum overføringer og disponeringer		5 287 541	20 132 627



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		642 720	667 440
Sum varige driftsmidler		642 720	667 440
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		642 720	667 440
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 108	72 015
Andre fordringer		172 436	85 532
Sum fordringer		205 544	157 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 696 617	14 741 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 696 617	14 741 719
Sum omløpsmidler		13 902 161	14 899 267
SUM EIENDELER		14 544 881	15 566 707
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	26 807 081	32 094 622
Sum opptjent egenkapital	-26 807 081	-32 094 622
Sum egenkapital	-26 807 081	-32 094 622
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 579 813	44 603 483
Øvrig langsiktig gjeld	1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 815 813	45 839 483
Sum langsiktig gjeld	40 815 813	45 839 483
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 481	497 956
Leverandørgjeld	137 039	221 083
Skyldige offentlige avgifter	12 019	11 694
Annen kortsiktig gjeld	361 611	1 091 113
Sum kortsiktig gjeld	536 150	1 821 846
Sum gjeld	41 351 962	47 661 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 544 881	15 566 707



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Engebråten skole - 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. Endring av vedtktens §6
8. Felles uteområde.
9. Utvidet mandat garasjegruppe
10. Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framfylte liste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling 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.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.



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.

Regnskapet er sendt for revisjon. Revisors beretning vil være tilgjengelig på på vibbo i etterkant av årsmøtet.

Styrets innstilling

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Vi opplever betydelige økninger i en del av sameiets faste utgifter, slik som kommunale avgifter og forsikringer av alle bygninger. I 2024 økte disse med ca 500.000,-, og de fortsetter å øke i 2025 med ca 400.000,-. Kostnader til vaktmester, gressklipping og snørydding øker også.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på xxxxx.

Kommentarer til enkeltposter:

Driftsinntekter og kostnader garasjer

I regnskapet er garasjene ført som et eget regnskap (jmfør note 10). Hvordan regnskapet har dette har blitt ført har variert over tid, noe som gjør både regnskapet uoversiktlig og vanskelig å sammenligne over år.

I regnskapet for 2024 har OBOS valgt å føre akkumulerte inntekter frem til 2023 (2 032 686), og inntekter for 2024 (244 800). Inntektene er den leien som de som har bruksrett betaler hvert år.

Tilsvarende har OBOS ført opp akkumulerte utgifter frem til 2023, og utgifter i 2024. Utgiftene er sjablongtall, dvs. ikke reelle utgifter men tall som har blitt bestemt på et gitt tidspunkt.

Måten OBOS har fått opp inntekter og utgifter er regnskapteknisk riktig, men det gir ikke et riktig bilde av hverken inntekter eller kostnader for garasjene. Det påtroppende styret bør gå gjennom regnskapet og etablere et nytt system for hvordan regnskapet skal føres, og presentere dette på årsmøtet i 2026.

Måten regnskapet for garasjene settes opp for 2024 gjør at det ser ut til at vi samlet sett har et bedre resultat enn budsjettet.



Innkrevde felleskostnader

Denne posten består dels av felleskostnader som dekker driften av sameiet, dels felleskostnader som dekker de lån sameiet har i fellesskap.

I budsjettet for 2024 er forventede inntekter satt til 13 070 000, mens regnskapet viser at vi har fått inn 10 664 737. Regnskapet viser altså at vi har ca 2,4 millioner mindre i innkrevde felleskostnader enn budsjettert.

Det er to hovedårsaker til dette avviket:

I budsjettoppsettet for 2024 foreslo OBOS å øke fellesutgiftene med 10%, for å dekke inn økte kostnader for driften av sameiet. Dette ble ikke tatt til følge av styret. Likevel ble den foreslåtte økningen lagt inn i budsjettet. I regnskapet ser det derfor ut som vi har fått inn i underkant av 500 000 kroner for lite i fellesutgifter. I realiteten har vi fått inn fellesutgifter slik som forutsatt av styret. Det er budsjettet for 2024 som ikke ble oppdatert av OBOS.

Tilsvarende så var det i budsjettet satt opp innbetaling for lån på ca 7,2 millioner. Fordi mange i løpet av 2024 valgte å nedbetale IN-lån så ble de innkrevde felleskostnadene knyttet til lån redusert med til sammen 1,7 millioner sammenlignet med budsjett.

Disse to forholdene forklarer til sammen ca 2,2 millioner av avviket mellom budsjett og regnskap.

I tillegg er de faktiske leieinntektene for garasjene (244 800) med i grunnlaget for budsjettet for felleskostnader, men ikke i regnskapet (de er istedenfor plassert i garasjeregnskapet, som redegjort for i punkt 1).

I sum tilsvarer dette avviket mellom budsjetterte og faktiske innkrevde felleskostnader i 2024.

Ladeinntekter EL-bil

Inntektene i regnskapet er i realiteten en dekning av utgifter til drift av ladestasjonene, slik at sameiet som helhet ikke betaler for (eller tjener penger på) ladeinfrastruktur og lading. Inntektsposten skal se opp mot utgiftsposten «Ladekostnader EL-bil». Differansen dekker blant annet utskiftning av ladestolper.

Driftskostnader

Under punktet «Drift og vedlikehold» har sameiet brukt 1 124 033 mens budsjettet var på 465 000. Den viktigste forklaringen merforbruket er at budsjettet er lagt opp etter forventede fellestiltak for sameiet, mens regnskapet i tillegg inkluderer tiltak gjort på hver enkelt bygning (feks skifte av ytterdører i en rekke), som dekkes over hver bygnings vedlikeholdsfond.

Utgifter til fellestiltak for sameiet er i 2024 på ca 250 000 (i budsjettet var det satt av 465 000), øvrige kostnader for drift og vedlikehold i 2024 er altså knyttet til den enkelte bygning (og dekket av respektive bygnings vedlikeholdsfond).

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Arbeidskapital



Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 13 366 011,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader

Utgiftene i 2025 vil være høyere enn det vi får inn via dagens nivå på den delen av fellesutgiftene som går til driften av sameiet. Skulle budsjettet for 2025 gått i balanse, måtte vi øke den delen av fellesutgiftene som går til å drifte sameiet med 20%. Mange har fått en betydelig økning av sine kostnader i 2023/2024 som følge av de store vedlikeholdsprosjektene. Styrets vurdering er at en økning på 20% av fellesutgiftene som går til driften av sameiet blir for stor til å ta over ett år. Styret har derfor besluttet å øke fellesavgiftene med 10% fra og med 1 januar 2025. Vi varsler at det kan bli aktuelt å øke fellesutgiftene med ytterligere 10% også i 2026. Vi legger opp til å dekke resterende underskudd med oppsparte midler. Vi holder samtidig på å gå gjennom de ulike avtaler som sameiet har, for å se om det er mulig å få til billigere avtaler med våre leverandører, alternativt bytte leverandører. Dersom den varslede reduksjonen i mva på renovasjonstjenester går gjennom, vil det også bidra positivt. Vi vil derfor gjøre vårt beste for at underskuddet i 2025 bli så lite som mulig, og at behovet for økning av fellesutgiftene i 2026 blir lavere enn 10%.

I arbeidet med å sette opp et budsjett for 2025 har styret brukt mye tid på å kvalitetssikre tall. Vi mener at budsjettet for 2025 speiler driften i sameiet på en god måte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 224.105,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 126.000,-.

Vedlegg

2. Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen.pdf



Sak 7

Endring av vedtktens §6

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Reseksjoneringen av tilfluktsrommene som beskrevet i §6, er gjennomført og ordlyden bør fjernes.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer

seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.

- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v..”

Forslag til vedtak

Teksten (i kursiv) vedrørende reseksjonering i §6 i Vedtektene fjernes.

Sak 8

Felles uteområde.

Forslag fremmet av:

Ingrid Nyborg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har tidligere framstått som velfrisert med fine grøntarealer som jevnlig ble klippet.

Bepplantningsgruppa har hatt diverse forslag som f.eks. å etablere blomstereng, ta ned friske trær og plante nye. Etter dette har kommet i gang har blant annet plenen nedenfor N25 framstått ufrisert og et yndet sted for hunder å gjøre fra seg. Dette har særlig ergret oss som bor i umiddelbar nærhet.

Videre har trær blitt plantet der det skal lagres snø om vinteren.

Forslag:



Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Gresset klippes oftere og over hele området.

Trær som skaper trivsel bevares (som lønnetreet mellom N25 og N23)

Styrets innstilling

Styret mener beplantningsgruppen gjør en god jobb med å ha det overordnet ansvaret for grøntstellet i sameiet og ber om at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Sak 9

Utvidet mandat garasjegruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjegruppas mandat er å se på mulige fremtidige garaseløsninger (mandatet ligger vedlagt). Vi har fått innspill fra beboere (både i undersøkelse til alle beboere og på informasjonsmøtet i februar) om at garasjegruppa i tillegg bør se på lagringsmuligheter.

Gruppa har drøftet saken, og ser behovet. Vi mener fortsatt at vår primære oppgave er å løse parkeringsbehovet, men foreslår å utvide mandatet med følgende:

"I vurderingen av en ny garaseløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet."

Forslag til vedtak

Garasjegruppens mandat utvides med følgende: "I vurderingen av en ny garaseløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet.»

Vedlegg

3. Mandat arbeidsgruppe garasje.pdf

Sak 10

Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret får med jevne mellomrom søknader om å sette opp utvendige boder, sykkelkur og lignende på fellearealer som disponeres av enkeltseksjoner. Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

I utgangspunktet har styret ikke noe ønske om å begrense beboernes mulighet til å bruke fellesareal man har disposisjonsrett over, men vi mener at det er et poeng med likebehandling av beboere når det gjelder bruk av fellesarealer.

Et vesentlig poeng er at det begrenset hvor mye av sameiets areal som kan være bebygd. Akkurat hvor denne grensen går kan ikke kommunen svare på, inntil sameiet eventuelt sender en samlet søknad som gjelder hele sameiets areal.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg. Dersom det blir mulig å kombinere garasjeanlegg med lagring kan det løse noe/mye av behovet for lagring.

Etter å ha drøftet saken på flere styremøter fattet styret følgende vedtak (styremøte 13. februar 2025):

Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny

1. garasjeløsning.

Utvendige boder som er godkjent av tidligere styre får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til

2. den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at årsmøtet fatter et tydelig vedtak om at ingen nye boder (eller tilsvarende konstruksjoner) blir tillatt oppført før en ny samlet bodløsning er på plass.

Forslag til vedtak

Det godkjennes ingen nye utvendige boder eller tilsvarende fysiske konstruksjoner på fellesareal inntil en helhetlig bodløsning blir vedtatt på et sameiermøte.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Raymond Strand Abrahamsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøtet
- Vidar Aarum-Ulvås



Styrets årsrapport

Styret avholdt konstituerende styremøte den 14. mai 2024 og har i løpet av perioden hatt 9 styremøter. Styret har bestått av Raymond Strand Abrahamsen (styreleder) - Vidar Aarum-Ulvås (styremedlem) - Lasse Jalling (styremedlem) - Lise Cathrine Solbakken (styremedlem) - Øyvind Sandvik (varamedlem) - Fredrik Støbakk (varamedlem).

Lise Cathrine Solbakken flyttet i desember og Fredrik Støbakk overtok som fast deltager i styret fra januar.

Saker styret har jobbet med i perioden.

Budsjett og regnskap:

OBOS skiftet regnskapssystem i løpet av høsten 2024. Det medførte at budsjettall for både 2024 og 2025 endret seg kontinuerlig. Det har vært svært tidskrevende og komplisert å følge med på regnskapet for 2024 når grunnlagstallene har endret seg. Styret oppdaget videre at budsjettet ikke var satt opp med riktige tall. Den største utfordringen er imidlertid knyttet til lånekostnader. I budsjettet for 2024 ble dette tallet satt til 884.000 mens det faktiske tallet var flere ganger høyere, dvs. budsjettet stemte ikke med det som var de faktiske tallene for 2024. Styret understreker at OBOS ikke har krevd inn feil beløp fra den enkelte seksjonen, men at det har vært mye forvirring og uklarhet rundt budsjett- og regnskapstall. Vi viser ellers til kommentarer og noter under budsjett og regnskap.

Forretningsfører:

Styret har startet arbeidet med å se på alternative tilbydere på forretningsførsel, da vi mener at dagens leverandør OBOS ikke fungerer optimalt. Flere tilbydere vil bli vurdert. En beslutning om eventuelt skifte av forretningsfører vil bli tatt av det påtroppende styret.

Garasjetomten:

I tråd med vedtak på årsmøtet ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skal vurdere ny parkeringsløsning. Gruppen består av Lasse Jalling (styremedlem), Lise Solbakken (styremedlem, frem til desember 2024), Morten Lundstein, Siri Danielsen, Fredrik Weidemann, Kristian Brende, Fredrik Støbakk (styremedlem fra januar 2025) og Eivind Solbakken. Gruppen rapporterer til styret.

Fra etablering av arbeidsgruppen i juni 2024 er følgende gjort:

Gruppen har sett på ulike mulige løsninger for garasjetomten, hvor både forslag fra 2014 (Enerhaugen arkitekter) og 2023 (Blue Label Properties) og nye løsninger har blitt vurdert, blant annet med utgangspunkt i fysiske forutsetninger.

Det har vært avholdt et par dialogmøter med kommunen, og sendt inn konkrete spørsmål om hvilke krav eller forutsetninger kommunen vil stille til en ny løsning.

Det er sendt ut to spørreundersøkelser til sameiet for å kartlegge ønske/behov for garasje/parkeringsplass, og hva man eventuelt er villig til å betale for en fremtidig garasjeplass.

I februar 2025, ble det gjennomført et informasjonsmøte om prosessen og resultatene så langt. Et viktig innspill var at arbeidsgruppen må avklare det juridiske rundt bruksrett til garasjer.

Arbeidsgruppen har i slutten av april hatt et oppstartmøte med ekstern jurist for å avklare juridiske problemstillinger omkring bruksrett og fremtidige garaseløsninger.

Det vises for øvrig til informasjon på Vibbo under temaet «Garasje».

Engebråten ungdomsskole/Ny reguleringsplan:



Plan- og bygningsetaten har fremmet et forslag om å bygge om Engebråten ungdomsskole for å erstatte brakker med permanente bygninger. I tillegg fremmet etaten forslag om at det skulle klargjøres for å kunne bygge en barneskole på samme område. En viktig del av forslaget var at Neptunveien (nedenfor Kapellveien) skulle gjøres om for å sikre en tryggere skolevei. En konsekvens var at alle parkeringsplasser i Neptunveien skulle fjernes.

En liten arbeidsgruppe ble etablert høsten 2023 for å forsøke å gjøre om forslaget om å fjerne parkeringen. Spesielt Ylva og Morten Hafting i Hestekoene 17 har jobbet utrettelig, og hatt mye dialog med politikere i både bydelen og byrådet – i tillegg til å få til mange gode medieoppslag.

Ylva Hafting har laget forslag til høringsuttalelse til endring av reguleringsplan for Engebråten ungdomsskole, som styret brukte som sameiets høringsinnspill. Takket være dette er en ombygging av Neptunveien utsatt til fase to med barneskole. Parkeringsplassene på nordsiden av Neptunveien vil bli fjernet, men plassene på sørsiden (mot Engebråten) blir beholdt.

Leder av byutviklingskomiteen har svart følgende på styrets henvendelse om hvorvidt det vil bli en ny barneskole på Engebråten eller ikke:

«Utdanningsetaten på høring sitt forslag til skolebehovsplan. Den skal først behandles politisk i høst, og vedtas i desember. Det er en kompleks plan, der endringer ett sted kan få innvirkninger for andre prosjekter. Men, i utkastet fra etaten, så legges det opp til å etablere barneskole på Engebråten i stedet for ny barneskole på Frysja. Om det er det som blir den endelige løsningen og hva som er tidslinjen for det i så fall, er for tidlig å si noe om.»

Plan- og bygningsetaten fremmet et forslag om at Neptunveien skal opparbeides med fortau på begge sider når det skal bygges et nytt bygg, uavhengig av om dette er barneskole, flerbrukshall eller ungdomsskole. Vi mener planen ikke følger opp bystyrets vedtak om at opparbeiding av Neptunveien skal knyttes til ny barneskole. Styret har sendt inn en klage på reguleringsplanen for Engebråten ungdomsskole.

Bymiljøetaten har fremmet et forslag om at Neptunveien må gjøres tryggere for myke trafikanter. Går forslaget gjennom vil parkeringsplassene langs sørsiden av Neptunveien bli langsgående, dvs. det vil ikke lenger være lov å parkere på tvers (som er praksis i dag). Blir dette en realitet vil antallet parkeringsplasser på Neptunveiens sørside reduseres betraktelig.

Skoleetaten har nå begynt arbeidet med å utvide/forbedre ungdomsskolen. Styret har opprettet en kanal for dialog med entreprenøren som har ansvaret for skole-prosjektet.

Grøntområder/Beplantningsgruppa:

Beplantningsgruppen hadde i 2024 en befaring i sameiet sammen med en arborist (trebeskjærer), og fikk anbefalinger om hvilke trær som bør beskjæres eller eventuelt fjernes. Innspill fra beboere og naboer var en del av vurderingen. Det ble gjort et betydelig arbeid før og etter sommeren 2024. Lise og Tor Eirik Ellingsen deltok på befaringen på vegne av beplantningsgruppen.

Styret får jevnlig henvendelser om felling og planting av trær. Vi forholder oss til forslaget fra arborist og anbefalinger fra beplantningsgruppen.

Beplantningsgruppen testet i 2024 ut hvordan vi kan bidra til biologisk mangfold. Gressplenene nedenfor Hestekoene 25 ble valgt ut som «prøveområde». Beboere i Hestekoene 25 blir tatt med på råd om dette skal gjentas i 2025.

Lekeplassen:

Lekeplassen (mellom Hestekoene 4 og 23) ble kontrollert i begynnelsen av juni 2024. Utstyret fikk flere kritiske merknader, hvorav et par var definert for å kunne «medføre fare for barnets liv». Styret har gått over lekeplassen sammen med vaktmester. Sklien (som var et slikt farlig punkt) ble demontert. Beboere fra blant annet Hestekoene 25 har sagt seg villige til å bygge et nytt fundament til sklien, som en del av dugnaden i mai.



Styret vurderer det som en god løsning, som også sparer sameiet for betydelige kostnader (en helt ny sklie vil koste i størrelsesorden 30 000).

De fleste punktene som ble identifisert som mulige farlige punkter er nå utbedret. Styret vurderer at klatrestativet (som var definert som et farlig punkt) ikke må fjernes eller justeres fordi det ikke er beregnet på små barn.

Styret gjør oppmerksom på at små barn uansett må være under oppsyn av foresatte når man benytter lekeplassen.

Boder:

Det til enhver tid sittende styret får jevnlig søknader om utvendige boder. Styret mener prinsipielt at den enkelte seksjon ikke har krav på lagringsplass utover det som enten er slått fast i vedtektene eller som følger med når seksjonen ble kjøpt.

Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg.

Slik styret vurderer det er behovet størst for bungalowene. Vi ser på muligheten for å frigjøre areal i blokkene (i tråd med vedtektene), slik at bungalowene evt. kan få boder der

Styret har derfor fattet følgende vedtak:

Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning.

Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026.

Drift:

Styret jobber fortsatt med å finne en løsning på plassering av søppelkasse til H7, som står på en uegnet plass mot vår eiendom.

Vi har fått et par henvendelser med forslag om å kjøpe inn en snøfreser til sameiet. Styret har bevilget penger for innkjøp av snøfreser.

Det ble avholdt vårdugnad i 2024 og vårdugnaden i 2025 blir mandag 5. mai.

Det ble konstatert en lekkasje langs med en pipe på Hesteskoen 2. Denne er nå utbedret. Det ble samtidig gjort en befaring på alle blokkene, og det er behov for å skifte pipehatter på alle takene i løpet av noen år. Det er viktig at bygningskontaktene følger opp dette.

I år, som i fjor, har styret gitt et bidrag til dugnadsgjengen som har laget skøytebane nede på lekeplassen. Dersom du vil bidra til neste sesong, kan du ta kontakt med Kristian Brende i Hesteskoen 25P.



Styret har blåst liv i en gammel informasjonskanal, og publiserer (med ujevne mellomrom) igjen EBS-nytt. Vibbo er fortsatt styrets primære kommunikasjonskanal ut til beboerne.

Bredbånd:

Som en del av styrets arbeid med å forsøke redusere kostnader innhentet vi tilbud fra henholdsvis Telia, Telenor og ConnectGlobal. Styreleder gikk samtidig i dialog med OpenNett, både på pris og leveringskvalitet. Den dialogen resulterte i at OpenNett halverte prisen til sameiet (en årlig besparelse på ca 330 000).

Kjellerutbygging:

Styret får jevnlig forespørsler om bygging/utgraving av kjeller i rekkehusene. Styret ønsker å få en redegjørelse om hva det har å si for vanninnsig, stabilitet, drenering mm at flere kjellere i rekkehusene blir gravd ut. Vi vil i løpet av neste styreperiode be om en faglig vurdering av om det finnes en grense for hvor mange/dypt kjellere kan bli gravd ut.

El-kapasitet:

I forbindelse med oppgradering av boligene i sameiet, får vi ofte henvendelse om å akseptere utvidelse av kapasiteten på elektrisitet inn til den enkelte seksjon. Styret må bekrefte sin aksept på forespørsel fra Elvia for at kapasiteten kan økes. Det finnes ingen oversikt fra Elvia om hva totalkapasiteten er. På et gitt tidspunkt vil vi nå maktgrensen og kapasiteten på hovedkabelen inn til sameiet må økes. Styret jobber med å kartlegge hovedinntakene i hver bygning og anslagsvis hvor mye av denne kapasiteten som er benyttet p.t. Dette er et omfattende arbeid og det er flere usikre faktorer som gjør beregningen komplisert. Vi vil informere nærmere om dette når kartleggingen er utført.

El-bil lading:

Det har vært gjentatte tilfeller hvor ladekabler har enten sidd fast i ladeboksen, eller har smeltet. Det er vurdert ulike løsninger på problemet. Styret i samarbeid med ladeansvarlig Hallvard ble det besluttet å kjøpe inn nye kabler som blir låst til hver enkelt lader.

Leverandør av ladesystemet er skiftet til Wattif.

Garasjeanlegget:

Styret har fått flere henvendelser med bekymring for konstruksjonssikkerheten på deler av garasjeanlegget. En rapport fra 2014 slo allerede på det tidspunktet fast at det var flere punkter som trenger utbedring. Etter befaring med bygningskyndig fra OBOS, samt teknisk befaring med NorConsult, har utforingen over garasjene #66-81 (nedre rekke i garasjene i «dobbel høyde») blitt utbedret, samt en stålbjelke satt inn som ekstra bæring i #70-71. I tillegg ble bæringen på #39-43 utbedret. Garasjene skal nå være sikret for daglig bruk, men styret oppfordrer alle med garasje om å både utvise forsiktighet og varsle styret dersom det blir oppdaget mangler eller behov for utbedringer.

Kjellertak i blokkene:

I forbindelse med innhenting av tilbud for brannvarsling i trappopp ganger og kjellere i blokkene ble vi gjort kjent med at takene er belagt med isopor. Dette er ikke en god løsning med tanke på brannsikkerhet og vi jobber med å finne ut av hvilke tiltak vi kan gjøre for å sikre en tilfredsstillende brannsikring av kjellerne.

Solcellegruppe:

Noen sameiere tok på seg oppgaven med å etablere en liten arbeidsgruppe som skal se på mulighetene for solceller, i tråd med vedtaket på årsmøtet i april 2024. Det arbeidet har stoppet opp. Styret oppfordrer beboere om å melde seg til dette arbeidet.

Bygningskontakter:



For styret er bygningskontaktene et viktig kontaktpunkt ut mot hele sameiet. Det ble invitert til et møte i oktober. De fleste, men ikke alle bygninger var representert. Det vil bli holdt slike møter 2-4 ganger i løpet av året i tiden fremover. Styret er avhengig av å få beskjed når man bytter bygningskontakt og det er opprettet en gruppe på VIBBO hvor man kan formidle beskjeder om bytte og saker man ønsker diskutert i møter. Styret oppfordrer alle bygningskontaktene som foreløpig ikke er medlemmer i gruppen, om å melde seg inn. Styret ønsker å presisere at det i henhold til vedtektene, er bygningskontaktene som har ansvar for å fremme kandidater til styret. Disse forslagene skal oversendes til valgkomiteen.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZBTED-ANV17-F3CK8-EOPAM-GETIG-NLFCU



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 664 737	11 926 295	13 070 000	10 348 624
Garasjer	10	2 277 486	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		158 399	193 534	0	235 000
Andre inntekter	3	129 838	6 487 990	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		13 230 459	18 607 819	13 070 000	10 583 624
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 296	-44 462	-50 000	-50 000
Styreonorar	5	-335 430	-315 333	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-19 429	-24 359	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-296 695	-282 153	-300 000	-315 000
Konsulentonorar	7	-64 667	-278 070	-100 000	-275 000
Drift og vedlikehold	8	-1 124 033	-1 506 362	-465 000	-440 000
Forsikringer		-830 347	-734 089	-796 000	-955 000
Kommunale avgifter	9	-2 296 613	-1 889 001	-2 321 000	-2 640 720
Garasjer	10	-1 476 905	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-121 758	0	0	-190 000
Energi/fyring		-8 447	-8 089	-100 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-673 848	-652 884	-725 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-570 202	-594 069	-575 500	-652 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 890 390	-6 353 592	-5 829 500	-6 655 720
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:					
		5 340 070	12 254 227	7 240 500	3 927 904
Innbetalt administrasjonslån		2 420 711	11 049 028	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 760 781	23 303 255	7 240 500	3 927 904
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	450 576	253 799	0	247 900
Finanskostnader	13	-2 923 816	-3 424 427	-3 792 500	-2 691 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 473 240	-3 170 628	-3 792 500	-2 443 100
ÅRSRESULTAT		5 287 541	20 132 627	3 448 000	1 484 804
Overføringer:					
Fra vedlikeholdsfond		-705 258	-1 466 310		
Til vedlikeholdsfond		671 980	647 051		
Til annen egenkapital		5 320 819	20 951 886		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasje	14	642 720	667 440
SUM ANLEGGSMIDLER		642 720	667 440
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 108	72 016
Forskuddsbetalte kostnader		158 007	59 898
Andre kortsiktige fordringer	15	14 429	25 634
Driftskonto OBOS-banken		453 130	6 879 888
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 898	6 712
Sparekonto OBOS-banken (vedlikeholdsfond)		4 623 500	4 656 777
Sparekonto OBOS-banken II		1 670 295	1 468 162
Sparekonto OBOS-banken III		6 942 794	1 730 180
SUM OMLØPSMIDLER		13 902 161	14 899 267
SUM EIENDELER		14 544 881	15 566 707
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-31 430	-36 751
Vedlikeholdsfond	16	579	398
		4 623 500	4 656 776
SUM EGENKAPITAL	17	-26 807	-32 094
		079	622
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 579 813	44 603 483
Annen langsiktig gjeld	19	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 815 813	45 839 483
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		198 785	192 917
Leverandørgjeld		137 039	221 083
Skyldige offentlige avgifter	20	12 019	11 694
Påløpte renter		25 481	267 213
Påløpte avdrag		0	230 743
Garasjeregnskap		0	774 986



Energiavregning	21	127 300	97 209
Annen kortsiktig gjeld	22	35 526	26 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		536 150	1 821 846

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 544 884	15 566 707
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Abrahamsen Lars Stefan Hans Jalling Lise Cathrine Solbakken

Vidar Aarum-Ulvås Heidi Markhus

NOTE: 1

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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 tilsvare 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)	231 060
Lånekostnad 2 (OBOS02)	576 352
Lånekostnad 3 (OBOS06)	1 475 891
Lånekostnad 4 (OBOS07)	3 286 261
Reg.adm.avt lån 1 (OBOS01)	-44
Reg.adm.avt. lån 2 (OBOS02)	-30 201
Reg.adm.avt lån 3 (OBOS06)	9 756
Reg.adm.avt. lån 4 (OBOS07)	21 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 664 737

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	8
Leie	187
Refusjon, advokat Burkeland	56 644
Tilskudd, Sparebankstiftelsen	49 000
Viderefakturering kunde	24 000
SUM ANDRE INNTEKTER	129 838

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 296
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 296

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 2023/2024, og er på kr 335 430.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 429.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 871
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 926
Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt	-12 870
SUM KONSULENTHONORAR	-64 667

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-347 801
Drift/vedlikehold elektro	-50 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 645
Annet vedlikehold	-557 274
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-9 455
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 124 033

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 604 693
Feieavgift	-34 026
Renovasjonsavgift	-657 894
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 296 613

NOTE: 10**GARASJEREGNSKAP****INNETEKTER GARASJER**

Akontoinnbetaling 2023 og tidligere	2 032
	686



Akontoinnbetaling 2024	244
	800
SUM INNETEKTER GARASJER	2 277 486

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon 2023 og tidligere	-120 250
Administrasjon 2024	-45 529
Snø/gress 2018 og tidligere	-49 231
Snø/gress 2019-2023	-124 045
Snø/gress 2024	-15 438
Kommunale avgifter 2023 og tidligere	-467 893
Kommunale avgifter 2024	-34 974
Forsikring 2023 og tidligere	-114 886
Forsikring 2024	-12 645
Strøm og nettleie 2023 og tidligere	-381 395
Strøm og nettleie 2024	-110 620
SUM KOSTNADER GARASJER	-1 476 905

SUM GARASJEREGNSKAP

800 581

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 534
Container	-36 464
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 720
Annet driftsmateriale	-165
Vaktmestertjenester	-99 344
Renhold ved firmaer	-53 747
Snørydding	-140 221
Gressklipping	-101 637
Andre fremmede tjenester	-29 412
Trykksaker	-1 748
Andre kontorkostnader	-6 745
Porto	-550
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 862
Bank- og kortgebyr	-5 205
Øreavrundning	-31
Velferdskostnader	-15 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-570 202

NOTE: 12

FINANSINNETEKTER

Renter bank	448 639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 937
SUM FINANSINNETEKTER	450 576

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER



Renter og gebyr på lån	-2 922 218
Renter på leverandørgjeld	-1 598
SUM FINANSKOSTNADER	-2 923 816

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasje	
Tilgang 2009	1 236 000
Avskrevet tidligere	-568 560
Avskrevet i år	-24 720
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	642 720

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, adm.lån (OBOS06 og OBOS07)	14 429
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 429

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Vedlikeholdsfond 1.1	4656776	
Til vedlikeholdsfond	671980	
Fra vedlikeholdsfond	-705258	4 623
Vedlikeholdsfond 31.12.24		500
	-36 751	
Opptjent egenkapital	398	
Overført fra årsresultat	5 320 819	
		-31 430
		579
SUM ANNEN EGENKAPITAL		-26 807 079

NOTE: 17**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: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken (OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-3 565 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 329 120
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	180 754
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	51 598
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	3 528

0

OBOS-Banken (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008	-11 744
	240
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 133 139
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	397 476
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	191 955
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	187 159

-1 834 511

OBOS-Banken (OBOS06)

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022	-20 238
	019
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	899 805
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	627 451
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	6 067 206
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 040 038

-11 603
519

OBOS-Banken (OBOS07)

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-41 512
	654
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 577 171
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 397 278
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	9 206 436
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 189 986

-26 141
783**-39 579****SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****813****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-1 236 000
-----------------	------------

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

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 898
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 019

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER 01.06.24-31.12.24**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-202 188
SUM INNTEKTER	-202 188

KOSTNADER 01.06.24-31.12.24

Strøm	103 307
SUM KOSTNADER	103 307

Avsatt for adm.faktura 01.06.23-31.05.24	-28 419
Beboere har fått sine avregninger for perioden	
SUM ENERGIAVREGNING	-127 300

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: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, adm.lån (OBOS02)	-35 526
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 526



Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen

Raymond Abrahamsen (RA) har fungert som styreleder i Engebråten Boligsameie (EBS) siden årsmøtet 2021. Denne avtalen erstatter tidligere avtaler, med virkning fra styremøtet 20. mars, 2025.

Avtalens varighet

EBS leier inn RA i rollen som styreleder for EBS i perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026. Innen utgangen av februar 2026 skal styret gjøre en vurdering av eventuell forlengelse/fornyelse av avtalen, herunder vurdere eventuelle endringer i avtalen. Dersom avtalen ikke blir forlenget skal dette meddeles RA snarest mulig etter styrets beslutning.

Avtalens omfang og pris

Med utgangspunkt i gjeldende avtale er omfanget på RA tidsbruk estimert til ca 350 timer på årsbasis. Prisen for innleie av RA er satt til 254 780 inkl arbeidsgiveravgift.

SBE forutsetter at RA øvrige engasjement utenfor avtalen med SBE ikke negativt påvirker RAs innsats som styreleder i SBE.

RA's oppgaver i avtaleperioden

RA forventes å sikre en forsvarlig drift av sameiet, og ivareta oppgaver som naturlig faller inn under en styreleders ansvar (se vedlegg).

I tillegg skal RA sikre følgende:

1. Alle løpende/driftsavtaler må være gjennomgått og fornyet/forbedret. Det etableres et samledokument hvor alle aktive avtaler oppsummeres, inkl. oversikt for når avtaler sist ble fornyet.
2. Alle avtaler skal samles i et avtalearkiv, og dette skal være oppdatert.
3. Dokumentarkivet skal oppdateres med (men ikke begrenset til)
 - a) Oversikt over alle beboere
 - b) Oversikt over alle som har bruksrett til garasjer
 - c) Oversikt over alle bygningskontakter
 - d) Oversikt over regnskaper for de siste ti årene
 - e) Oversikt over årsmøter og årsmøteprotokoller de siste ti årene
 - f) Oversikt over søknader fra beboere (fortrinnsvis med undermapper fordelt på type søknader) fra de siste fem år
4. Epostarkiv skal
 - a) Renses slik at det ikke ligger noen ubesvarte eposter
 - b) Henvendelser fra beboere, og styrets besvarelser på disse, sorteres/arkiveres i undermapper
5. Etablere og vedlikeholde/oppdatere logg over aktiviteter og tiltak som styret gjør
6. Henvendelser fra beboere må være svart ut innen tre virkedager
7. Vedlikeholdsoversikt for hele sameiet skal være etablert/oppdatert i løpet av 2025
8. Etablere/videreutvikle beskrivelse av rutiner for ulike funksjoner i styret slik at nye styremedlemmer (eller de som vurderer å stille) raskt får et overblikk over oppgaver, ansvar og forventninger
9. En ny avtale om forretningsførsel (enten med OBOS eller med annen leverandør) være på plass innen utgangen av 2025
10. OBOS forslag til budsjett for 2026 må gås kritisk gjennom, i god tid før budsjettet må godkjennes av styret.



11. Kontakt med prosjektleder for skoleprosjektet etablert, og administrative eller politiske vedtak med konsekvens for sameiet håndtert aktivt.
12. Sikre fremdrift i prosjekter eller tiltak vedtatt eller drøftet på årsmøtet.
13. Sikre rekruttering til styret.

Et viktig vurderingspunkt for styrets evaluering av avtalen med RA vil være hvordan oppgavene ovenfor er fulgt opp/utført. Styreleder har ansvar for å drøfte oppgavene med styret ved behov, herunder foreslå justering av oppgaver og/eller foreslå nye, innenfor rammen av avtalen.

Oslo, 11. mars, 2025

Lasse Jalling

Vidar Aarum-Ulvås

Heidi Markhus

Fredrik Støbbakk

Vedlegg (hentet fra oversikt over løpende oppgaver levert av RA)
Styreleders løpende oppgaver

- Det overordnet ansvar for driften av boligselskapet
- Kalle inn og lede alle styremøter
- Påse at referat fra styremøter blir skrevet og godkjent
- Forberede årsmøte
- Avholde årsmøte
- Sikre at vedtak fra årsmøtet blir gjennomført
- Ha kontroll på og følge opp økonomien
- Attestere/betale løpende fakturaer F
- Fremlegge et ansvarlig budsjett
- HMS - utarbeide - oppfølging - rapportering
- Oppfølging av vedlikehold
- Styreleder skal sørge for transparens og åpenhet i alle prosesser
- Kontaktpunkt mot offentlige myndigheter
- Besvare beboerhenvendelser
- Informasjon til beboere (Nyhetsbrev)
- Kontakt med forretningsfører
- Kontaktpunkt mot vaktmester
- Kontaktpunkt mot håndverkere
- Gjennomgang av leverandøravtaler med tanke på optimalisering av leveranser og pris
- Konflikthåndtering internt i styret og mellom beboere
- Forslag til forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) er inhabile i beslutningssaker
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) bryter taushetsplikten
- Representere boligselskapet utad



Mandat arbeidsgruppe garasje

Det etableres en arbeidsgruppe som skal vurdere ulike fremtidige garaseløsninger. Målet er å gi sameiet en grundig og faktabasert oversikt over de ulike mulighetene før en beslutning tas om videre fremdrift, inkludert en eventuell intensjonsavtale med Blue Label Properties (BLP) eller andre aktører.

Arbeidsoppgaver:

- Samle inn og gjennomgå relevant dokumentasjon, inkludert tidligere forslag til løsninger (inklusive forslag fra Blue Label Properties) og informasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE).
- Vurdere ulike garaseløsninger, slik som (men ikke begrenset til) parkeringsplasser på bakken, carportløsninger, nybygg av garasjer, garasjer inklusive boliger etc.
- Vurdere mulige alternativer med hensyn til antall garasjeplasser.
- Gjennomføre en analyse av muligheter, begrensninger, kostnader og fordeler knyttet til hver løsning.
- Kartlegge eventuelle krav og hindringer fra kommunen, inkludert behov for dispensasjon fra gjeldende plan, og vurdere sannsynligheten for å oppnå nødvendige tillatelser.
- Vurdere prinsipper for fordeling av kostnader eller økonomiske fordeler.
- Vurdere hva som må være en del av 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.
- Vurdere prinsipper for fordeling av garasjer, herunder også mulighet for å etablere faste parkeringsplasser på andre deler av sameiets tomt.

Mandatbegrensninger:

- Arbeidsgruppen skal ikke ha myndighet til å inngå avtaler på vegne av sameiet, men vil gi anbefalinger til sameiet basert på sine vurderinger.
- Arbeidsgruppen skal ikke involvere seg i forhandlinger med Blue Label Properties eller andre potensielle entreprenører, men skal vurdere informasjonen som er tilgjengelig.

Rapportering:

- Arbeidsgruppen skal levere en skriftlig rapport til styret innen 1. oktober 2024.
- Rapporten skal også 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.

Sammensetning:

- Styret får mandat til å utnevne arbeidsgruppe
- Arbeidsgruppen skal bestå av minst fem personer
- Minst én av personene skal sitte i styret
- Både sameiere som har disposisjonsrett til garasje, og sameier som ikke har disposisjonsrett, skal være representert
- 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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

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.