



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 292 086	5 192 208
Sum inntekter		5 292 086	5 192 208
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		6 264 923	3 782 917
Sum kostnader		6 509 843	4 035 837
Driftsresultat		-1 217 756	1 156 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274 788	342 856
Sum finansinntekter		274 788	342 856
Annen finanskostnad		242 385	284 914
Sum finanskostnader		242 385	284 914
Netto finans		32 403	57 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 185 353	1 214 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 185 353	1 214 313
Årsresultat		-1 185 353	1 214 313
Totalresultat		-1 185 353	1 214 313
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 185 353	1 214 313
Sum overføringer og disponeringer		-1 185 353	1 214 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		741 600	766 320
Sum varige driftsmidler		741 600	766 320
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 349 381	6 203 580
Sum finansielle anleggsmidler		5 349 381	6 203 580
Sum anleggsmidler		6 090 981	6 969 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65 379	218 783
Sum fordringer		65 379	218 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 408 147	8 550 705
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 408 147	8 550 705
Sum omløpsmidler		7 473 526	8 769 488
SUM EIENDELER		13 564 507	15 739 388

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 341 726	7 527 079
Sum opptjent egenkapital		6 341 726	7 527 079
Sum egenkapital		6 341 726	7 527 079
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 349 381	6 203 580
Øvrig langsiktig gjeld		1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 585 381	7 439 580
Sum langsiktig gjeld		6 585 381	7 439 580
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		82 980	86 582
Leverandørgjeld			291 148
Annen kortsiktig gjeld		554 420	394 999
Sum kortsiktig gjeld		637 400	772 729
Sum gjeld		7 222 781	8 212 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 564 507	15 739 388



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474491

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 292 086	5 192 208
Sum inntekter		5 292 086	5 192 208
Kostnader			
Lønnskostnad		220 200	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		6 264 923	3 782 917
Sum kostnader		6 509 843	4 035 837
Driftsresultat		-1 217 756	1 156 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274 788	342 856
Sum finansinntekter		274 788	342 856
Annen finanskostnad		242 385	284 914
Sum finanskostnader		242 385	284 914
Netto finans		32 403	57 942
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 185 353	1 214 313
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 185 353	1 214 313
Årsresultat		-1 185 353	1 214 313
Totalresultat		-1 185 353	1 214 313
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 185 353	1 214 313
Sum overføringer og disponeringer		-1 185 353	1 214 313



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		741 600	766 320
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		5 349 381	6 203 580
Sum anleggsmidler		6 090 981	6 969 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		65 379	218 783
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 408 147	8 550 705
Sum omløpsmidler		7 473 526	8 769 488
SUM EIENDELER		13 564 507	15 739 388
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 341 726	7 527 079
Sum opptjent egenkapital	6 341 726	7 527 079
Sum egenkapital	6 341 726	7 527 079
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 349 381	6 203 580
Øvrig langsiktig gjeld	1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld	6 585 381	7 439 580
Sum langsiktig gjeld	6 585 381	7 439 580
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	82 980	86 582
Leverandørgjeld		291 148
Annen kortsiktig gjeld	554 420	394 999
Sum kortsiktig gjeld	637 400	772 729
Sum gjeld	7 222 781	8 212 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 564 507	15 739 388



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Engebråten Boligsameie vil bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 25. mai 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28. mai 2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på www.vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 25. mai og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 28. mai.

Selskapsnummer: 5934 **Selskapsnavn** Engebråten Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Vidar Øverås og Kristin Draugedalen velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 200 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

SAK A: Endring av avtale om bruk av kjeller i Hesteskoen 7-9

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner og inngår avtalen slik den nå foreligger.

For		Mot	
-----	--	-----	--



SAK B: Utredning av oppdeling av sameiet

Forslag til vedtak: Sameiet gjennomfører en konsekvensutredning av evt. oppdeling av sameiet når tak- og rørprosjektene er gjennomført. Beboere kan imidlertid arbeide med saken utenom styret.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK C: Utredning av parkeringshus i sameiet

Forslag til vedtak: Sameiet setter i gang utredning av mulighet for å bygge parkeringshus, og engasjerer arkitekt for å gjennomføre en mulighetsstudie som sameierne kan ta stilling til.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK D: Valg av ekstern styreleder

Forslag til vedtak: Raymond Waage Abrahamsen velges som ekstern styreleder for 1 år.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges ett styremedlem for 2 år, to varamedlemmer for 1 år, valgkomite for 1 år og ladeansvarlig for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Åshild Kaldahl Thorrud	
Varamedlem	Ole- Andreas Sandvik	
Varamedlem	Kristin Draugedalen	
Valgkomite	John Ruthenbeck	
Valgkomite	Kristian Sollesnes	
Ladeansvarlig	Hallvard Lærum	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Engebråten Boligsameie
avholdes digitalt på www.vibbo.no fra tirsdag 25. mai 2021.
Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår dekning av årets resultat med overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av avtale om bruk av kjeller i Hestekoene 7-9
 - B) Utredning av oppdeling av sameiet
 - C) Utredning av parkeringshus i sameiet
 - D) Valg av ekstern styreleder
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av ladeansvarlig for 1 år

Oslo, 3.5.2021
Styret i Engebråten Boligsameie

Kristian Sollesnes

Mika Bendiksbø

John Ruthenbeck

Roger Støa

Anne Lise Steinsholt

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Sollesnes	2020-2021
Styremedlem	Mika Bendiksbj	2020-2022
Styremedlem	John Ruthenbeck	2020-2021
Styremedlem	Roger Støa	2020-2022
Styremedlem	Anne Lise Steinsholt	2020-2022
Varamedlem	Kristin Draugedalen	2020-2021
Varamedlem	Ole-Andreas Sandvik	2020-2021

Valgkomiteen

Vidar Øverås	2020-2021
Kristin Draugedalen	2020-2021

Ladeansvarlig

Anne Lise Steinsholt	2020-2021
----------------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Hesteskoen 1
Hesteskoen 2
Hesteskoen 3
Hesteskoen 4
Hesteskoen 5
Hesteskoen 6
Hesteskoen 7
Hesteskoen 8
Hesteskoen 9
Hesteskoen 10
Hesteskoen 11
Hesteskoen 12
Sømveien 31
Sømveien 33
Neptunveien 17
Neptunveien 19
Neptunveien 21
Neptunveien 23
Neptunveien 25



Gårds- og bruksnummer:

73 739

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Engebråten Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 20 styremøter, digitalt informasjonsmøte for sameierne 4. februar, ekstraordinært sameiermøte 22- 25 mars (digitalt), samt ordinært sameiermøte i mai. Antallet møter har vært større enn normalt, hvilket først og fremst skyldes at sameiet har hatt ekstraordinært mange utfordringer på en gang. I ett normalår skal det være tilstrekkelig med ett styremøte pr. måned pluss det ordinære sameiermøtet. Her gis en redegjørelse for de viktigste utfordringer som styret har arbeidet med de siste 12 måneder.

- 1) Styret har i 2020 arbeidet med OBOS prosjekt for å få fram planer for hhv. rehabilitering av tak på trehusene og rehabilitering av rør i blokkene, samt kostnads kalkyler og tilbudsdokumenter til entreprenører. Dette er prosjekter som ble vedtatt gjennomført i sameiermøtet i 2019. I rørprosjektet gikk tilbudsinvitasjon ut før jul i 2020, tilbud fra entreprenører kom inn i februar 2021, og entreprenør ble valgt i mars 2021. I takprosjektet gikk det ut tilbudsinvitasjon i februar 2021, og tilbud fra entreprenører kom inn i april.

Blokkene har også mulighet for å få installert felles varmtvannsbereder, og beboerne skal ta stilling til dette innen mai. Trehusene har hatt mulighet for å melde inn ønske om tilbud på tilleggsarbeider som f.eks. skifte av kledning, etterisolering og maling. Kostnader for prosjekter beskrevet i dette avsnittet kommer i tillegg til tak- og rør- prosjektene og blir en sak mellom beboerne i bygningen og OBOS prosjekt/entreprenør.

- 2) Taket på Hesteskoen 3 ble rehabilitert i august/september 2020. Bygget hadde da stått i nesten to år med utett tak tildekket med presenning. Styret engasjerte OBOS prosjekt for å få utbedret taket, og samtidig skaffe bedre innsikt om takkonstruksjonen i trehusene med tanke på prosjektering av takprosjektet for øvrige bungalower og rekkehus. Det viste seg at taket hadde så omfattende skader (fukt og råte) at det også måtte gjøres mye under himlingen (i selve leiligheten). Sameiet har dekket kostnaden ved rehabilitering av taket på Hesteskoen 3. Sameierne i Hesteskoen 3 må dekke samme kostnad for rehabilitering av tak som øvrige eierseksjoner i trehusene, slik at sameiet får refundert en stor del av kostnaden ved rehabiliteringen av taket på bygningen.
- 3) Sameiet har hatt forskjellige utfordringer i forhold til vedlikehold i år og foregående år. I siste styreperiode har det mest utfordrende vært lekkasjer fra taket i trehusene. OBOS prosjekt har vurdert de fleste lekkasjene, og årsaken har enten vært lekkasje fra pipe eller fuktvandring i taket. Lekkasjer fra pipe har blitt utbedret av fagfolk, mens utfordringen med fuktvandring er vanskeligere å gjøre noe med, fordi det skyldes mangler ved takkonstruksjonen (for dårlig fuktsperre, for lite utluffing og for dårlig isolasjon). Med nye tak skal vi få bukt med disse problemene.
- 4) Foregående styre bestilte en vedlikeholdsnøkkel (dvs. plan for vedlikehold) for alle byggene i sameiet. Denne skal være et verktøy for å sikre forsvarlig vedlikehold av hver enkelt bygning. EBS mottok vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS i februar 2021. Denne vil bli presentert for beboerne.

- 5) Styret har ønsket å få til et tettere samarbeid med bygningsansvarlige i sameiet, ved at det gjennomføres faste månedlige møter for informasjon begge veier, samt spørsmål og diskusjon. Første møte ble gjennomført 7. april.
- 6) Sameiet har utfordringer med administrasjon og drift av garasjeanlegget. Vi har ikke lenger noen som tar ansvar for driften, og vi har manglet en korrekt oversikt over hvem som disponerer hvilke garasjer. Styret har kartlagt hvem som disponerer hvilke garasjer, slik at vi nå har en oppdatert oversikt. Denne skal oppdateres jevnlig ved å sammenligne med oversikter fra OBOS over hvem som betaler leie for garasje. Når det gjelder driftsansvaret, vil styret søke å få (re)etablert en garasjegruppe. Garasjegruppen vil ha driftsansvar, arrangere dugnader og disponerer garasjefondet. Garasjegruppen vil også inngå i nettverket av bygningsansvarlige som styret skal ha jevnlig møter med (jf. punkt 5 ovenfor).
- 7) Etter at byggesak vedr. nye rekkehus i Hesteskoen 7 (H7) var ferdig i 2019, regnet sameiet seg ferdig med saken. Imidlertid har det også i 2020 vært en del utfordringer: Støy i byggeperioden, problemer med vannforsyning til H9, bekymringer om løsninger for drenering og bygningsmessig sammenføring med H5, spørsmål om entreprenør har gått ut over hva som er godkjent av kommunen, nye vedtak om endringer i prosjektet, klager på at entreprenør tar seg til rette m.m. Styret fikk derfor (re)etablert en arbeidsgruppe for H7, som har fulgt opp prosjektet. Sameiet har også satt opp gjerde mellom H7 og sameiets fellesområde nedenfor H9. Til sameiermøtet legges det også frem en sak om godkjenning av avtale om bruksrett for beboere i H7 til kjellerrom i H9 (utsatt fra sameiermøtet i 2020).
- 8) Styret har fulgt opp juridisk vurdering av sameiets vedtekter opp mot eierseksjonsloven, som ble lagt frem i sameiermøte i 2019. Til digitalt informasjonsmøte 4. februar ble det blant annet lagt frem et forslag om tilpasning til eierseksjonsloven slik den er i dag. Dette innebærer en stor endring i forhold til dagens vedtekter, først og fremst ved at ansvaret for vedlikeholdstiltak i mye større grad legges på sameiet. Sameiet ville trenge en større fellesøkonomi og dermed høyere husleieinnbetaling fra beboerne. I henhold til eierseksjonsloven skal også fordelingen av kostnadene mellom beboerne normalt gjøres ved sameierbrøk. Styret fikk i informasjonsmøtet 4. februar tydelige signaler om at mange sameiere er mot en slik omfattende endring av vedtektene. Styret la derfor frem et forslag om mindre endringer i vedtektene til ekstraordinært sameiermøte 22 – 25 april. Forslaget ble vedtatt. Endringer i vedtektene er gjort der vedtektene strider mot loven, og i tillegg er det gjort en endring som åpner for at styreleder ikke må være sameier. Det siste er viktig som en sikkerhetsmekanisme i tilfelle valgkomiteen ikke finner noen som vil være styreleder. Styreleder representerer sameiet juridisk, og uten en styreleder/juridisk ansvarlig vil fortsatt drift ikke være lovlig.
- 9) Det er også gjennomført en prosess med sameierne for å få avklart hvordan kostnadene ved tak- og rørprosjektene skal fordeles; etter sameierbrøk eller etter faktisk kostnad for hver boligtype (dvs. trehusene vs blokkene). I ekstraordinært sameiermøte 22- 25 mars ble det vedtatt at kostnadene skulle fordeles etter faktisk kostnad (dvs. basert på nytte), dvs. at eierseksjoner i trehusene fordeler kostnad

ved takprosjektet likt seg imellom, og at eierseksjoner i blokkene fordeler kostnad ved rørprosjektet likt seg imellom.

- 10) Til sameiermøtet i 2020 ble det meldt inn et forslag om å utrede oppdeling av sameiet. Styret har samme innstilling til dette spørsmålet som det foregående styret: Dette er en krevende sak som styret ikke vil ha tid til å engasjere seg i den kommende styreperioden. En slik oppdeling vil sannsynligvis heller ikke være mulig å gjennomføre før de to store vedlikeholdsprosjektene er gjennomført. Det er imidlertid ikke noe i veien for at sameiere setter i gang å utrede denne saken.
- 11) Høsten 2020 fikk styret informasjon om oppstart av ny planprosess for Engebråten, med sikte på bygging av ny barneskole i tillegg til eksisterende ungdomsskole og barnehage. Kommunens opprinnelige plan var å bygge barneskole der bilfirmaet Møller holder til i Frysjaveien (ned mot Akerselva), for barn fra nye Frysjaparken og deler av det som i dag er Korsvoll skolekrets. Denne planen lar seg ikke realisere nå, og kommunen vurderer i stedet å bygge skolen på Engebråten. Styret har satt seg inn i reguleringssaken og nedsatt en arbeidsgruppe som kan følge opp saken. I de faglige vurderinger som så langt er gjort i reguleringssaken, ligger også vurdering av tiltak for å sikre skoleveien ved trafikale tiltak i nærliggende gater som Neptunveien og Hesteskoen. Dette kan f.eks. innebære forbud mot stans og parkering i Neptunveien, og påbud om å parkere langs veien i Hesteskoen (ikke lov å parkere så man må rygge ut). Det vil gjøre parkeringssituasjonen i nærområdet mye mere utfordrende. I denne saken har styrets vurdering vært at sameiet både må være aktiv i reguleringsprosessen, for å få til løsninger som er så gode som mulig for sameiet, og samtidig vurdere hva vi kan gjøre for å håndtere konsekvensene hvis det blir sterk trafikkregulering i nærområdet. Styret har derfor børstet støv av et gammelt forslag om å erstatte dagens garasjer med et parkeringshus beboerne i EBS. Et slikt parkeringshus kan sannsynligvis helt- eller delvis finansieres ved at det samtidig bygges boliger på taket. Styret legger i sameiermøtet 2021 frem et forslag til hvordan sameiet kan arbeide videre med dette.
- 12) I 2020 har sameiet gått over av det gamle nettstedet, til Vibbo. Vibbo brukes nå i stor grad til kommunikasjon innad i sameiet. Beboerne har også fått oppfordringer om å påse at kontaktinformasjon er oppdatert (mobiltelefon og e-postadresse). Dette er bl.a. viktig for at sameiet skal kunne nå alle med meldinger/informasjon til alle pr. tekstmelding eller e-post.
- 13) Sameiet vedtok en plan for trepleie i sameiermøtet i 2019. Planen innebar beskjæring eller felling av utvalgte trær ut fra en faglig vurdering etter befaring. Denne planen ble gjennomført med mindre justeringer (forventet) i løpet av 2020. For å sikre stabilitet i jordsmonnet og ellers skape trivelige uteområdet, planlegges planting av nye, mere lavt-voksende trær/vekster i 2021. Sameiere er invitert til å ta del i denne planleggingen.
- 14) På grunn av koronasituasjonen ble det i 2020 umulig å gjennomføre faste aktiviteter som vår og høstdugnader, 17. mai arrangement og julegrantenning som normalt. Styret sørget for innleie av søppelcontainere i mai, med oppfordring til at beboerne



om gjennomføring av bygningsvise dugnader. På 17 mai marsjerte korpset spillende forbi som vanlig med godt oppmøte fra sameiere. Styret sikret også innkjøp av juletrær og belysning, selv om felles tenning med pepperkaker osv. ikke kunne gjennomføres.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **5 292 086**.

Dette er kr 1 112 914 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkrevde kapitalkostnader er blitt tatt inn i budsjettet, mens driftsinntektene viser beløp unntatt kapitalkostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 509 843**.

Dette er kr 1 106 357 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr - **1 185 353** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **6 836 126**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, kr. 270 000. I tillegg er det budsjettet med kr. 20 000 000 til rehabilitering av tak i sameiet og baderom i blokkene. Det er budsjettet med at prosjektene vil pågå over en to års periode, slik at det er kun deler av prosjektet som er budsjettet i 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som budsjettet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr. 659 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engebråten Boligsameie.

Lån

Engebråten Boligsameie har to lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Engebråten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T106X-EST51-P8VEO-CY06N-00A0A-NM0H1



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-11 13:23:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: TY06X-EST5I-P8VEO-CY06N-00A0A-VM0H1

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 094 444	5 108 040	6 355 000	6 353 000
Ladepunkt		99 625	80 822	0	0
Andre inntekter	3	98 017	3 346	50 000	70 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 292 086	5 192 208	6 405 000	6 423 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-16 283	-16 855	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-258 323	-251 043	-259 000	-270 000
Konsulenthonorar	7	-444 763	-139 763	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-2 568 431	-530 691	-3 870 000	-20 270 000
Forsikringer		-600 879	-542 283	-600 000	-659 000
Kommunale avgifter	9	-1 383 867	-1 284 431	-1 408 000	-1 418 000
Energi/fyring		-23 278	-38 065	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-704 520	-651 652	-726 000	-726 000
Andre driftskostnader	10	-264 580	-328 135	-300 000	-332 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 509 843	-4 035 837	-7 616 200	-24 128 200
DRIFTSRESULTAT		-1 217 756	1 156 371	-1 211 200	-17 705 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	274 788	342 856	300 000	0
Finanskostnader	12	-242 385	-284 914	-265 700	-941 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 403	57 942	34 300	-941 700
ÅRSRESULTAT		-1 185 353	1 214 313	-1 176 900	-18 646 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 041 419		
Fra opptjent egenkapital		-1 364 440	0		
Fra vedlikeholdsfond		-349 010	-372 111		
Til vedlikeholdsfond		528 097	545 005		



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

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	741 600	766 320
Langsiktige fordringer	14	5 349 381	6 203 580
SUM ANLEGGSMIDLER		6 090 981	6 969 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 340	8 037
Forskuddsbetalte kostnader		0	208 090
Andre kortsiktige fordringer	15	55 039	2 656
Driftskonto OBOS-banken		265 774	1 982 103
Sparekonto OBOS-banken		4 588 832	4 409 742
Sparekonto OBOS-banken II		686 698	607 818
Sparekonto OBOS-banken III		1 866 843	1 551 042
SUM OMLØPSMIDLER		7 473 526	8 769 488
SUM EIENDELER		13 564 507	15 739 388
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 752 894	3 117 337
Vedlikeholdsfond		4 588 832	4 409 742
SUM EGENKAPITAL		6 341 726	7 527 079
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 349 381	6 203 580
Annen langsiktig gjeld	17	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 585 381	7 439 580
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 049	41 602
Leverandørgjeld		0	291 148
Påløpte renter		17 076	24 552
Påløpte avdrag		65 904	62 030
Garasjeregnskap	18	512 256	353 397
Annen kortsiktig gjeld	19	11 115	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		637 400	772 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 564 507	15 739 388



14

Engebråten Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.3.2021
Styret i Engebråten Boligsameie

Kristian Sollesnes /s/

Mika Bendiksbj /s/

John Ruthenbeck /s/

Roger Støa /s/

Anne Lise Steinsholt /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 064 204
Trappevask	30 240
Lånekostnad 1	669 164
Lånekostnad 2	351 936
Reg.IN light lån 2	943
Reg.IN light lån 1	-8 353
Andre overfør./anvendelser	-1 013 690
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 094 444

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

OBOS Gir tilbake - tilskudd	98 000
Korrigeringer på reskontro	17
SUM ANDRE INNTEKTER	98 017

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 200

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 2019/2020, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 283.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 513
OBOS Prosjekt AS	-371 313
SUM KONSULENTHONORAR	-444 763

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Henry Hansen & Sønn, utskifting tak H3	-1 953 847
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 953 847
Drift/vedlikehold bygninger	-60 550
Drift/vedlikehold VVS	-42 223
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 482
O.K. vedlikehold/miljøfond	-308 329
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 568 431

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-842 313
Feieavgift	-31 044
Renovasjonsavgift	-531 584
Kommunale avgifter, ovf garasjeregnskapet	21 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 383 867

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 872
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-66 415
Driftsmateriell	-3 987
Renhold ved firmaer	-31 402
Snørydding	-77 708
Gressklipping	-39 244
Andre fremmede tjenester	-798
Trykksaker	-1 301
Andre kontorkostnader	-413
Telefon, annet	-1 493
Porto	-7 758
Bank- og kortgebyr	-5 029
Velferdskostnader	-7 125
Konstaterte tap	-35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-264 580

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	629
Andre renteinntekter	240 968
SUM FINANSINTEKTER	274 788

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-184 459
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-56 509
Renter på leverandørgjeld	-611
Andre rentekostnader	-806
SUM FINANSKOSTNADER	-242 385

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

Garasjeanlegg		
Kostpris	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-469 680	
Avskrevet i år	-24 720	
		741 600

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **741 600**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-24 720****NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til sameierne		
Saldo 01.01	4 710 651	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-476 352	
Innfridd i år	-77 283	
Saldo 31.12		4 157 016

Saldo 01.01	1 492 929	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-296 370	
Innfridd i år	-4 194	
Saldo 31.12		1 192 365

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER **5 349 381****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer (leverandørgjeld - kreditnota)		55 039
---	--	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **55 039****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-3 565 000	
Nedbetalt tidligere	2 072 071	
Nedbetalt i år	300 564	
		-1 192 365

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008	-11 744 240	
Nedbetalt tidligere	7 033 589	
Nedbetalt i år	553 635	
		-4 157 016

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 349 381**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 18**GARASJEREGNSKAP**

Saldo 01.01	-353 397
Leie	-244 800
Forsikring	9 150
Snørydding/gresslipping	9 860
Drift/vedl.hold	21 074
Administrasjon	12 600
Elektrisk energi	33 256
Driftskostnader	0
SUM GARASJEREGNSKAP	-512 256

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning lån	-4 264
Påløpte kostnader	-6 851
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 115



INNKOMNE FORSLAG

SAK A) Endring av avtale om bruk av kjeller i Hestekoen 7 - 9

Til sameiermøtet i 2020 ble det lagt frem til godkjenning i sameiermøtet en avtale om disposisjonsrett for kommende beboere i Hestekoen 7, til kjellerlokale i Hestekoen 9, jf. vedlagte kopi av fjorårets forslag fra styret, og kopi av avtalen. På grunn av koronasituasjonen måtte møtet gjennomføres digitalt, og agendaen ble redusert til bare det mest nødvendige. Denne saken ble dermed ikke behandlet. Saken kan ikke utsettes mer, og styret legger den derfor frem til godkjenning i årets sameiermøte.

Disposisjonsretten ble etablert ved fradeling og overskjøting av disposisjonsretten i 1962, og dens innhold og eksistens fremgår av skjøtets korte innhold og alders tids bruk. Foregående styre brukte advokat fra OBOS prosjekt til å vurdere disposisjonsretten, og til å fremforhandle avtalen.

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner og inngår avtalen slik den nå foreligger.

Saken krever 2/3 flertall.



6. Endring av avtale om bruk av kjeller Hesteskoen 7 – 9

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

Gnr 73 bnr 757 med adresse Hesteskoen 7 har gjennom lang tid hatt en vederlagsfri disposisjonsrett til et kjellerareal beliggende under Hesteskoen 9. Disposisjonsretten ble etablert ved fradeling og overskjøting av Rettighetshaver i 1962 og dens innhold og eksistens følger av skjøtets korte angivelse og lang tids bruk.

Kjellerarealet fremkommer formelt sett som et fellesareal men Kjellerarealet har i praksis aldri vært benyttet som et fellesareal i og med at eier av Rettighetshaver har hatt disposisjonsrett over kjellerarealet siden 1962.

Bunde Eiendom og Styret har i lengre tid diskutert en avtale for å klargjøre og formalisere disposisjonsretten for kjellerarealet.

Styret har i denne saken samarbeidet med advokatene i Obos, og har nå kommet frem til et avtaleforslag som alle parter er enige om. Avtaleforslaget ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner og inngår avtalen slik den nå foreligger.

Styrets innstilling:

Styret ber om to tredels flertall for foreslåtte vedtak.



AVTALE

MELLØM

SEKSJONSEIERNE I ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

(Gnr 73 bnr 739 snr 1-196 i Oslo kommune)

(representert ved styret i sameiet i samsvar med Eierseksjonsloven § 60 første avsnitt)

OG

HESTESKOEN 7 AS

(eier av gnr 73 bnr 757 i Oslo kommune)

Gnr 73 bnr 757 med adresse Hesteskoen 7 i Oslo kommune (Rettighetshaver) har gjennom lang tid hatt en vederlagsfri disposisjonsrett til et kjellerareal beliggende under Hesteskoen 9 som er en del av gnr 73 bnr 739 i Oslo kommune (Avgivende Eiendom). Disposisjonsretten ble etablert ved fradeling og overskjøting av Rettighetshaver i 1962 og dens innhold og eksistens følger av skjøtets korte angivelse og lang tids bruk.

Kjellerarealet fremkommer formelt sett som et fellesareal men Kjellerarealet har i praksis aldri vært benyttet som et fellesareal og med at eier av Rettighetshaver har hatt disposisjonsrett over Kjellerarealet siden 1962.

Gjennom denne avtale ønsker partene å klargjøre og formalisere den rettighet over Avgivende Eiendom som tilkommer Rettighetshaver.

1. Rettighetshaver har en evigvarende disposisjonsrett til et kjellerareal på [ca 150 kvm] (Kjellerarealet) beliggende under Hesteskoen 9 og i umiddelbar tilknytning til Rettighetshaver slik dette arealet nærmere fremkommer av vedlagt tegning.
2. Rettighetshaver skal ikke betale noe løpende vederlag for disposisjonsretten, men skal dekke alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgraderinger av Kjellerlokalet. Rettighetshaver skal således dekke alle kostnader forbundet med eksisterende og nye tekniske installasjoner som betjener Kjellerarealet, og skal også dekke alle eventuelle pålegg knyttet til Kjellerarealet. For øvrig har ikke Rettighetshaver noe ansvar for kostnader på Avgivende Eiendom (og skal eksempelvis ikke bære noen andel av sameiets felleskostnader)
3. Kjellerarealet skal ikke kunne benyttes til noen form for aktivitet som er til skade og unødvendig eller urmelig sjenanse for beboerne på Avgivende Eiendom. For øvrig gir disposisjonsretten rett til å benytte Kjellerarealet for de formål som har sammenheng med den til enhver tid lovlige bruk av Rettighetshavers eiendom.
4. Eierne av Avgivende Eiendom skal ha fri rett til atkomst i Kjellerarealet slik at man kan betjene, vedlikeholde og eventuelt skifte ut alle installasjoner (kraner o.l.) som tjener resterende del av Avgivende Eiendom.





5. Disposisjonsretten tilkommer nåværende og alle fremtidige eiere av gnr 73 bnr 757
6. Denne avtale kan tinglyses på Avgivende Eiendom. Rettighetshaver skal bære alle kostnadene ved slik tinglysing. Avgivende Eiendom v/styret i boligsamelet skal i rimelig grad medvirke til at slik tinglysing kan skje.
7. Avgivende Eiendom er seksjonert i 192 boligseksjoner. Kjellerarealet er formelt sett et fellesareal. Styret i eierseksjonssamelet har således rett til å representere seksjonseierne på Avgivende Eiendom i samsvar med eierseksjonsloven § 6D første avsnitt.
8. Styret i eierseksjonssamelet tar forbehold om at saken må fremmes på årsmøte med krav om to tredels flertall i henhold epl. § 49, annet ledd, bokstav c). Styret tar sikte på å løfte forbeholdet så snart som mulig, og senest 1. juli 2020*).
9. Rørfringer til H9 skal være tilgjengelige, utførbare og sikrede i henhold til forskrifter og funksjonskrav som ivaretar stenging og drift.
Tekniske installasjoner skal også være ivare tatt i byggeperioden.
10. Hesteskoen 7 AS vil benytte kjellerarealet til sportsboder, smørebod, fellesrom og sykkelparkering til de 5 nye rekkehusene som er rammegodkjent (Hesteskoen 7 A-E).

Osto, den ^{25/2} 2020

For Engebråten Boligsameie
(Gnr 73 bnr 739 snr 1-196 | Oslo kommune)

For Hesteskoen 7 AS
(Gnr 73 bnr 757 | Oslo kommune)

ODD ERIK BUNDE



SAK B) Utredning av oppdeling av sameiet

Til sameiermøtet i 2020 ble det fremmet forslag om å utrede oppdeling av sameiet, jf. vedlagte kopi av fjorårets forslag. På grunn av koronasituasjonen måtte møtet gjennomføres digitalt, og agendaen ble redusert til bare det mest nødvendige. Det siste året har det fra forskjellig hold i sameiet kommet innspill om dette spørsmålet, og styret velger nå å sette denne saken på agendaen for årsmøtet i år.

Foregående styre stilte seg i utgangspunktet positiv til en slik vurdering, men foreslo at arbeidet ble utsatt til tak og rørprosjektene er gjennomført.

Nåværende styre er av samme oppfatning som det foregående. Det er imidlertid ikke noe i veien for at sameiere setter i gang med å utrede dette spørsmålet. Det vil da være lurt å starte med å sette seg inn i de juridiske vurderinger som ble gjort sist gang denne saken ble utredet.

Forslag til vedtak:

Sameiet gjennomfører en konsekvensutredning av evt. oppdeling av sameiet når tak- og rørprosjektene er gjennomført. Beboere kan imidlertid arbeide med saken utenom styret.

INNKOMNE FORSLAG

1. Utredning av oppdeling av sameiet

Forslagsstiller: Børge Larsen

«Bakgrunn

Engebråten boligsameie er et forholdsvis stort og komplekst boligsameie. Organiseringen har sine fordeler og ulemper. Det har fra tiden til annen vært luftet at det muligens finnes bedre måter å organisere dette sameiet på ved for eksempel egne sameier per bygning og samtidig ha et felles sameie for fellesarealet. For å vurdere dette videre er det nødvendig med en utredning av fordeler og ulemper, samt utilsiktede og økonomiske konsekvenser for alternativene.

Forslag til vedtak:

Neste styre får i oppgave å gjennomføre en konsekvensutredning av ulike alternativer å organisere sameiet på.

vh

Børge M. Larsen
N23»

Styrets innstilling:

Styret er for utredningen, men foreslår at dette arbeidet blir utsatt til tak og VVS arbeider er utført. Ved å starte arbeidet med en slik utredning, vil det skape problemer i pågående saker, og styret påpeker at forestående arbeider er nødvendige.

SAK C) Utredning av parkeringshus i sameiet

Forslagsstiller: Styret

Kommunen har igangsatt en planprosess med tanke på bygging av barneskole på Engebråten, ved dagens ungdomsskole og barnehage. I den forbindelse må det lages en ny reguleringsplan for nærområdet som også inkluderer regulering av trafikkforholdene. Resultatet kan bli at muligheten for å parkere i Neptunveien og Hestekoene blir sterkt begrenset, slik at mange av dagens parkeringsplasser bortfaller. Se også beskrivelse av saken i Styrets beretning til ordinært sameiermøte.

Sameiet er høringsinstans i denne saken, og følger prosessen tett for å få en best mulig løsning. Etter styrets mening, bør sameiet være føre var, og også vurdere alternative løsninger for parkering. Styret ønsker derfor å utrede muligheten for å få bygget et parkeringshus på tomte hvor dagens garasjer ligger, og muligheten for å få finansiert dette helt eller delvis ved at det bygges boliger på taket av parkeringshuset. Dagens garasjer blir da erstattet med et parkeringshus, og sameiet må finne en løsning som er rettferdig i forhold til de beboere som allerede har garasje.

Her kan man tenke ulike fremgangsmåter:

- Sameiet kan overlate til en prosjektutvikler/entreprenør å utvikle prosjektet. Det blir relativt lite ressurskrevende for sameiet, og gir begrenset økonomisk risiko, men vi mister kontrollen med hvordan dette blir seende ut. Vi kan også risikere at vi kommer dårligere ut økonomisk fordi prosjektutvikler tar all økonomisk risiko.
- Sameiet kan, helt eller delvis, planlegge prosjektet selv. Da legger vi premissene for hvordan dette skal bli, samtidig som vi kan legge frem et prosjekt som er mer eller mindre ferdig planlagt (og kanskje til og med godkjent). En slik fremgangsmåte vil være mer ressurskrevende for sameiet, og dermed medføre mer økonomisk risiko, men den kan gi bedre uttelling fordi risikoen for utbygger blir mindre.

Hvis sameiet ønsker å starte en prosess med å få bygget parkeringshus, er det styrets vurdering at sameiet bør legge premissene for hvordan prosjektet blir. Dvs. at sameiet står for hele, eller deler av, planleggingsprosessen fra ide til ferdig godkjent prosjekt. Planleggingsprosessen for et prosjekt som dette inkluderer:

1. Idéfase med utarbeidelse av nødvendige skisser og illustrasjoner (mulighetsstudier). Sameiet kan så beslutte om det vil gå videre med prosjektet.
2. Deretter kan nødvendig dokumentasjon og illustrasjoner utarbeides for å fremme et planinitiativ overfor Oslo kommune.
3. Utarbeidelse av varslingsmateriale og innhente forhåndsuttalelser.
4. Utarbeidelse av reguleringsplanforslag inkl. nødvendige tema-utredninger.
5. Behandling og evt. endringer etter offentlig ettersyn.



Styret har hverken kompetanse eller kapasitet til å gjennomføre en slik planleggingsprosess, og vi har derfor undersøkt hva det vil koste å få bistand fra arkitekt til å gjennomføre første fase (mulighetsstudien). Vi fikk et tilbud på 240 timer/0,5 mill. kroner inkl. MVA. Vi må regne med at det å bruke arkitekt til gjennomføring av hele prosessen frem til ferdig godkjent prosjekt vil koste minst 1 mill. kr.

Styret ber nå sameiermøtet ta stilling til:

- 1) om sameiet skal arbeide videre med planlegging av prosjektet.
- 2) om sameiet skal kjøpe arkitekttjenester til gjennomføring av mulighetsstudie (fase 1).

Forslag til vedtak:

Sameiet setter i gang utredning av mulighet for å bygge parkeringshus, og engasjerer arkitekt for å gjennomføre en mulighetsstudie som sameierne kan ta stilling til.



SAK D – VALG AV EKSTERN STYRELEDER

Valgkomiteen fant i første omgang ingen som ville påta seg vervet som styreleder for perioden 2021/2022. Valgkomiteen gjorde så et nytt forsøk i 2021, ved at den brukte vedtektenes §3 – Styret, hvor det heter at bygningene i sameiet er nominasjonskretser. Valgkomiteen oppfordret bygningskontaktene til å gjennomføre nominasjonsmøter i byggene for å få opp forslag til kandidater til styreleder vervet. Det kom ingen forslag fra bygningene.

I ekstraordinært sameiermøte 22 – 25 mars ble vedtektene endret slik at det ble åpnet for at styreleder ikke behøver å være sameier. Når dette var på plass, gjennomførte valgkomiteen så et søk etter mulige eksterne styreledere, via formidlere av slike tjenester, og via anbefalinger.

Styret gjennomførte så intervjuer av de tre mest lovende kandidatene, en som kom etter anbefaling og to som formidles gjennom byrå. I intervjuene vurderte styret bl.a. erfaring, kompetanse og tilgjengelighet. Det siste er ikke minst viktig nå når sameiet står foran gjennomføring av to store vedlikeholdsprosjekter. I forbindelse med disse prosjektene vil det være behov for at styreleder, som juridisk representant for sameiet, kan delta på prosjektmøter på dagtid.

Den kandidaten som ble vurdert som best er Raymond Waage Abrahamsen, som er formidlet gjennom formidlingsbyrå. Han har meget relevant utdannelse og erfaring, og har som hovedbeskjeftigelse å være styreleder i sameier (ikke en bigeskjeft ved siden av vanlig jobb). Styret har også fått kandidaten anbefalt fra et annet sameie. Abrahamsens CV følger vedlagt.

Etter intervjuet, hvor Abrahamsen også fikk vite mer om sameiet, og de utfordringer som kommer neste år, har han gitt et estimat på behov for timer. Abrahamsen vurderer at 350 timer vil være realistisk, hvorav 165 timer er knyttet til gjennomføring av prosjekter i 2021/2022. Timetallet kan så justeres ned i normalår hvor det ikke er samme behov for oppfølging av vedlikeholdsprosjekter. Med 350 timer for perioden 2021/2022 blir styrehonoraret på kr. 183.750,- (kr. 525 pr time). I tillegg kommer et engangs formidlingsgebyr til formidler SOLIBO på kr. 29.990,-. Tilbud fra formidler SOLIBO følger vedlagt.

Styrehonoraret kan sammenlignes med ordinært styrehonorar til styremedlemmer fra sameiet, som i de senere år har vært til sammen kr. 200.000 til fordeling mellom styreleder og styremedlemmer. I og med at styreleder i de siste årene har hatt kr. 80.000 i honorar, vil merkostnaden for sameiet det kommende året bli på kr. 103.750,- .

Ekstern styreleder må få honorar på samme måte som sameiere fordi vedkommende er juridisk representant for sameiet. Ansvaret kan ikke overlates til et firma som fakturerer.



Forslag til vedtak:

Raymond Waage Abrahamsen velges som ekstern styreleder for 1 år

Vedlegg: Sak 4 vedlegg 1 – CV Raymond Abrahamsen
Sak 4 vedlegg 2 – Pristilbud ekstern styreleder



Raymond Waage-Abrahamsen

Styreleder



PERSONLIGE EGENSKAPER

Høy grad av integritet, løsningsorientert, selvstendig, grundig, allsidig og positiv leder.

KOMPETANSE

Lang og omfattende erfaring innenfor styrearbeid i boligselskaper og private selskaper, prosjektledelse, eiendomsdrift- og utvikling. Tidligere leder av et eiendomsmeglerkontor med personalansvar. Forretningsfører for 2 sameier.

KVALIFIKASJONER

Eiendomsmegler

REFERANSER

Knut Viddal-Ervik | Styremedlem under min ledelse

- Telefon: 900 51 245
- K.viddal@online.no

KONTAKT

Telefonnummer 401 88 720

www.solibo.no

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo.

ERFARING STYREARBEID

- AKTIESELSKAPET FROGNERHUSET | 12 BOLIGSEKSJONER – 1 NÆRINGSSEKSJON
- SAMEIET GLENSATA 32 | 4 BOLIG SEKSJONER – 1 NÆRINGSSEKSJON
- GYLDENLØVES GATE 20 SAMEIE | 13 SEKSJONER
- AS SONSGATE 5 | 25 SEKSJONER
- FERNANDA NISSENS GATE 10 SAMEIE | 70 SEKSJONER
- STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE | 48 SEKSJONER
- STYREMEDLEM OG SPORTSLIG LEDER I MONOLITTEN IDRETTSKLAG - HÅNDBALL | 235 MEDLEMMER

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

- | | |
|-------------|--|
| 2017 - D.D | KONSULENT MONOLITH PROPERTIES AS
Hovedansvarlig for utleie og administrasjon av 20 boliger. |
| 2017 - D.D | PROSJEKTLEDER CHRISTIANIA NÆRINGSEIENDOM AS
Prosjektering og utvikling av råloft i Etterstadgata 30. |
| 2013 - 2016 | PROSJEKTLEDER KOKKIMGÅRDEN AS
Rehabilitering av en bygård med 8 leiligheter, samt prosjektering og rammegodkjenning av en bygård med 16 leiligheter. |
| 2012 - 2015 | PROSJEKTANSVARLIG NESODDEN UTVIKLING AS
Utvikling av tomteområde på 25 rekkehus. |
| 2006 - 2009 | PROSJEKTLEDER GLENG EIENDOMSUTVIKLING AS
Rehabilitering av bygård med 4 leiligheter og 1 næringsseksjon. |
| 2004 - 2008 | EIER OG STYREMEDLEM US AS/DUS OG SUS AS
Restauranthus. |
| 2001 - 2004 | PROSJEKTLEDER ETTERSTADGATA 30 AS
Rehabilitering av og deretter utleie og administrasjon av bygård med 20 leiligheter. |
| 2000 - 2004 | HOVEDANSVARLIG UTELEIE OG ADMINISTRASJON CHRISTIANIA NÆRINGSEIENDOM BUTIKKER AS
Hovedansvar for utleie og administrasjon av 7 næringsseksjoner. |
| 1996 - 2000 | DAGLIG LEDER VARDEN EIENDOMSMEGLING AS/EXACT EIENDOMSMEGLING AS
Ansvarlig for etablering og drift av virksomheten. |

UTDANNING

- | | |
|-------------|------------------------------------|
| 1991 - 1993 | EIENDOMSMEGLERSTUDIET
BI |
|-------------|------------------------------------|

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Engebråten Boligsameie
Hesteskoen 5
0493 Oslo

Deres ref
Kristian Sollesnes

Vår ref
Haakon Heyeraas

Oslo, 23.04.2021

Prisestimat på styreleder formidlet av Solibo

For Engebråten Boligsameie med 196 seksjoner anslår vi å kunne formidle styreleder for et styrehonorar på 183.750,- kr pr år.

I tillegg vil et engangs formidlingsgebyr tilkomme Solibo. P.t er gebyret på 29.990,- kr inkl mva. Gebyret dekker Solibos kostnader til rekruttering og seleksjon, oppfølging og støtte av styrelederne og deres styrer, samt tilgang til vår erfaringsdatabase og ressurspersonell hos Solibo. Det ligger også en fornøydgaranti i dette som medfører at dersom dere ikke er fornøyd med styrelederen levert fra oss, så stiller vi en ny etter ønske

Solibo har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskap. Med vår erfaringsdatabase, kursing, oppfølging og støtte av alle styreledere har vi gode systemer for å bygge en sterk kollektiv kompetanse. Det skal med andre ord ikke være tilfeldig hvordan en styreleder formidlet av Solibo utøver sitt verv.

Fordeler med styreleder formidlet av Solibo

- Fornøydhetsgaranti
- Oppfølging – Solibo følger opp jobben som styreledere formidlet av oss, og gir råd og veiledning der det er nødvendig for å gjøre en best mulig jobb for boligselskapet.
- Støtte – Hele styret vil ha tilgang på støtte fra ressurs- og kompetansepersoner hos Solibo som vil kunne bidra til å løse utfordringene styret står ovenfor.
- Spesialtilpasset tilbud – Vi sørger alltid for å være godt kjent med kunden før vi fremmer et endelig tilbud slik at leveransen skal svare til de behov og forventinger som våre kunder har.
- Forutsigbarhet – Hos Solibo vet dere hva dere får og at det er dedikert tilstrekkelig med tid fra styreleder til å lede deres sameie. *Se eget timerammeverk på neste side.*
- Erfaringsdatabase og nettverk – styrelederen har tilgang på Solibos kollektive styrekompetanse både gjennom vår erfaringsdatabase og nettverk av andre styreledere i hele landet.
- Kvalitetssikret rekrutteringsprosess og opplæring – Solibos styreledere rekrutteres basert på personlige egenskaper og mottar kursing gjennom Solibo Academy.



Skissert timerammeverk:

Aktivitet/Oppgave	Timer pr år	Merknad
Styremøter	50	12 møter pr år etter oppsatt årsplan
Årsmøte	25	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Oppgaver mellom møter	50	Arbeid i henhold til ansvarsfordeling i styret og tildelte oppgaver fra styremøte
Beboerhenvendelser	50	Fortløpende håndtering av henvendelser fra eiere og beboere
Prosjektarbeid	165	Arbeid knyttet til prosjekter i sameiet
Dugnad	10	Planlegging og gjennomføring
Totalt	350	Fordelingen ovenfor kan endres av styret

Timene er beregnet til å drifte deres sameie på en profesjonell måte. For Engebråten Boligsameie er det lagt inn et forhøyet antall timer knyttet til prosjektarbeid slik at styreleder skal ha forutsetninger og handlefrihet nok til å håndtere prosjektene i sameiet på en god måte. Styreleder er likevel ikke bundet til å måtte fordele timene sine slik timerammeverket beskriver. Det er det styret i sameiet som bestemmer.

Antall timer og honorar kan reforhandles idet ett av og/eller begge store vedlikeholdsprosjekt i sameiet ferdigstilles. Det er ikke styreleders intensjon å ta honorar for timer som ikke lengre behøves for å ivareta boligsameiets beste interesser.

Med vennlig hilsen,
Haakon Heyeraas
Sjef avdeling for styrekompetanse
Telefon: 988 09 031



Sak 6 - VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Se sak 4.

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Åshild Kaldahl Thorrud Neptunveien 17, Oslo

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mika Bendiksby Neptunveien 23, Oslo

Roger Støa Neptunveien 23, Oslo

Anne Lise Steinsholt Neptunveien 17, Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ole-Andreas Sandvik Hesteskoen 2, Oslo

Kristin Draugedalen Neptunveien 17, Oslo

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

John Ruthenbeck Hesteskoen 9, Oslo

Kristian Sollesnes Hesteskoen 6, Oslo

E. Andre verv: Ladeansvarlig for 1 år foreslås:

Hallvard Lærum Hesteskoen 12, Oslo

I valgkomiteen for Engebråten Boligsameie

Kristin Draugedalen

Vidar Øverås



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Tak Hesteskoen 3	Renovert tak Hesteskoen 3
2019	Multipark	Prosjektgruppen ferdigstilte Multiparken
2018		Etablering av ladestasjoner Reparasjon av vei H10 Asfaltering av sti N19 Skifte av el- tavler in N23 og H9 Utvidelse av parkeringsplass H8
2015	Drenering bungalower	
2012	Fasade Neptunveien 25	
2012	Drenering av Hesteskoen 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. Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96.
2015	Drenering bungalower	
2012	Fasade Neptunveien 25	
2012	Drenering av Hesteskoen 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. Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96.