



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 288 890	5 308 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 288 890</b>	<b>5 308 950</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		346 175	350 501
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		52 864 618	21 387 221
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 235 513</b>	<b>21 762 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35 946 623</b>	<b>-16 453 492</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 081	189 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 081</b>	<b>189 842</b>
Annen finanskostnad		1 733 821	259 497
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 733 821</b>	<b>259 497</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 658 740</b>	<b>-69 655</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 605 363	-16 523 147
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		692 160	716 880
Sum varige driftsmidler		692 160	716 880
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		692 160	716 880
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-15 416	
Andre fordringer		135 205	17 238
Sum fordringer		119 789	17 238
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 885 648	10 345 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 885 648	10 345 180
Sum omløpsmidler		9 005 437	10 362 418
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 697 597</b>	<b>11 079 298</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		52 227 249	14 621 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-52 227 249</b>	<b>-14 621 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-52 227 249</b>	<b>-14 621 886</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 827 785	19 257 344
Øvrig langsiktig gjeld		1 236 000	1 236 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 063 785</b>	<b>20 493 344</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 063 785</b>	<b>20 493 344</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		314 480	52 214
Leverandørgjeld		6 677 667	4 427 001
Skyldige offentlige avgifter		15 058	10 136
Annen kortsiktig gjeld		853 856	718 489
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 861 061</b>	<b>5 207 841</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 924 846</b>	<b>25 701 185</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 697 597</b>	<b>11 079 298</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499181

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 971 433 809  
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 288 890	5 308 950
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 288 890</b>	<b>5 308 950</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		346 175	350 501
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		52 864 618	21 387 221
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 235 513</b>	<b>21 762 442</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-35 946 623</b>	<b>-16 453 492</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 081	189 842
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 081</b>	<b>189 842</b>
Annen finanskostnad		1 733 821	259 497
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 733 821</b>	<b>259 497</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 658 740</b>	<b>-69 655</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 605 363	-16 523 147
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>



Organisasjonsnr: 971 433 809  
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		692 160	716 880
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		692 160	716 880
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		-15 416	
Andre fordringer			
		135 205	17 238
Sum fordringer		119 789	17 238
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		8 885 648	10 345 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		8 885 648	10 345 180
Sum omløpsmidler		9 005 437	10 362 418
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 697 597</b>	<b>11 079 298</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	52 227 249	14 621 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-52 227 249</b>	<b>-14 621 886</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-52 227 249</b>	<b>-14 621 886</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 827 785	19 257 344
Øvrig langsiktig gjeld	1 236 000	1 236 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>54 063 785</b>	<b>20 493 344</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>54 063 785</b>	<b>20 493 344</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	314 480	52 214
Leverandørgjeld	6 677 667	4 427 001
Skyldige offentlige avgifter	15 058	10 136
Annen kortsiktig gjeld	853 856	718 489
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7 861 061</b>	<b>5 207 841</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>61 924 846</b>	<b>25 701 185</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 697 597</b>	<b>11 079 298</b>



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

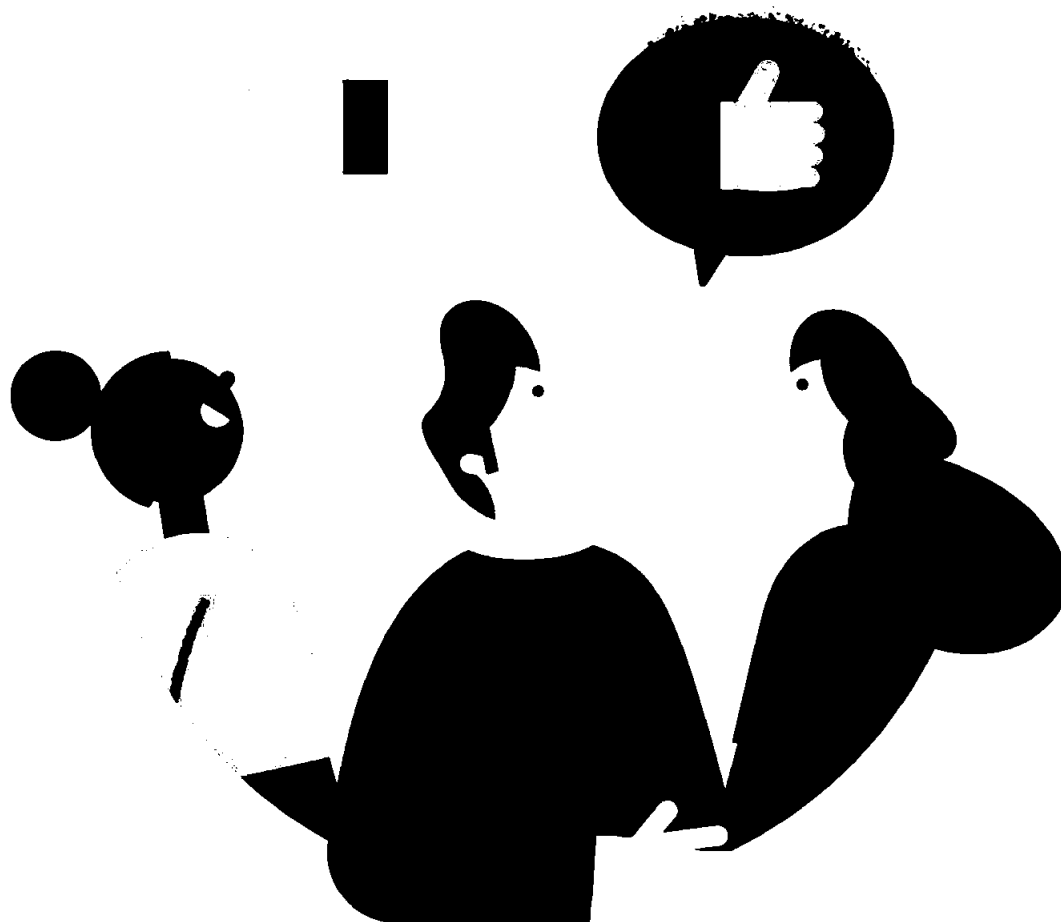
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

5934 Engebråten Boligsameie





## Til seksjonseierne i Engebråten Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. april 2023 kl. 18.00 på Engebråten Barnehage.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Engebråten Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Engebråten Boligsameie  
avholdes tirsdag 25. april 2023 kl. 18.00 på Engebråten Barnehage.**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
  
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**
  - A) Årsrapport og regnskap for 2022
  - B) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital
  
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Fastsettelse av honorarer til kr. 110.000,- for styremedlemmene.  
Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 212 000,- per år (KPI regulert fra 2022).
  
4. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Etablering av flere billadere
  - B) Vedr. utredning av garasjerInnkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år etter tilbud av 14.04.23
  - B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av valgkomité

Oslo, 14.04.2023  
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Waage-Abrahamsen    Emil Sebastian Karijord    Ole-Andreas Sandvik    Lise  
Solbakken    Åshild Kaldahl Thorrud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Raymond Strand Waage-Abrahamsen	Gyldenløves Gate 20 A
Styremedlem	Emil Sebastian Karijord	Hesteskoen 14 A
Styremedlem	Ole-Andreas Sandvik	Hesteskoen 2
Styremedlem	Lise Solbakken	Sømveien 33 B
Styremedlem	Åshild Kaldahl Thorrud	Neptunveien 17 G
Varamedlem	Anne Gerd Gjevre	Hesteskoen 10 H
Varamedlem	Morten Lundstein	Hesteskoen 12 K

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [engebraten@styrerommet.no](mailto:engebraten@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Engebråten Boligsameie

Sameiet består av 196 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

73      739

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

Engebråten Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har også i 2022 medgått mye tid på gjennomføringen og oppfølging av de to store rehabiliteringsprosjektene i sameiet. VVS-prosjektet ble formelt overlevert i juli og er formelt avsluttet. Det løper en garantiperiode hvor det er viktig at beboerne melder inn om evt. avvik.

Det er inngått avtale med ISTA om avlesning av forbruk av varmtvann.

Det er inngått serviceavtale på det nye felles varmtvannsanlegget i blokkene. Det er entreprenøren fra VVS-prosjektet, Tore Orvei AS som har blitt engasjert.

Tak-prosjektet ble formelt avsluttet i desember. Det samme gjelder her, at garantiperioden har startet og vi oppfordrer alle til å melde inn avvik til styret. Her er det fortsatt avklaringer som må på plass og vi håper dette kan skje i løpet av våren slik at IN-lånet kan åpnes for innbetaling i juni/juli.

Styret engasjerte Oslo Eiendomsservice AS til å utføre alle generelle vaktmestertjenester, inkludert snømåking og gressklipping. Vi er svært lite fornøyd med hvordan de har utført sine tjenester og avtalen er sagt opp. Fra 01.02.23 vil Multiservice & Driftstjenester AS ta over ansvaret for vaktmestertjenestene.

Seksjonen som fikk rettslig salgspålegg, er solgt og nye eiere har flyttet inn.

Styret har mottatt flere "byggesøknader" som vi har vurdert fortløpende, med referanser fra tidligere søknader og beslutninger i liknende saker.

Styret har fornyet avtalen med OBOS Opennet. I den anledning ble det inngått en avtale om levering av en back up linje med fiber til sameiet. Dette løser forhåpentligvis problemer med ustabil nettsom mange har vært plaget av. I tillegg reforhandlet vi ned prisen og fikk inn i avtalen at vi skulle betale for færre punkter.

Kommunene har oppdaget en mulig vannlekkasje Hestekoene 10-12-14, denne er nå undersøkt og selskapet vi engasjerte har ikke funnet noe feil på rørrettet.

Det er kommet inn meldinger om dårlig drenering på noen av rekkene, styret har satt i gang et prosjekt med å finne ut av omfanget på dette.

Styret har sendt inn sine innsigelser til PBE i forbindelse med reguleringsaken for ny Engebråten skole, og vil følge utviklingen i saken tett.

Styret har begynt å jobbe med garasjetomten, og forskjellige scenarier om hvilke løsninger vi vil anbefale sameiet å gå for. Det kommer mer utfyllende informasjon om dette i løpet av våren.

Vi har inngått avtale med Posten om å sette ut pakkebokser på sameiets område. Boksen ble satt ut høsten 2022.

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden.

Dugnaden ble gjennomført 11. mai.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fakturering for tilleggsarbeider i forbindelse med Tak-prosjektet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak periodisering av VVS og Tak-prosjektet.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av sameiets fellesgjeld.

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 144 376,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 470 000,-.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engebråten Boligsameie.

### Lån

Engebråten Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Engebråten Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Engebråten Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MOPTF-PFNS8-GM6f6-ZFTFZ-8JUVV-NIXEF



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 358 223	5 094 444	8 117 000	11 995 000
Ladeinntekter EL-bil		139 358	114 403	0	0
Andre inntekter	3	3 323 141	100 103	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>12 820 723</b>	<b>5 308 950</b>	<b>8 217 000</b>	<b>12 095 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 779	-43 313	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-303 396	-307 188	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-22 105	-17 491	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-271 263	-264 635	-276 000	-285 000
Konsulenthonorar	7	-1 979 157	-1 524 694	-1 040 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-46 957 372	-16 461 128	-25 465 000	-470 000
Forsikringer		-643 505	-644 190	-713 000	-725 000
Kommunale avgifter	9	-1 457 665	-1 397 620	-1 463 000	-1 754 000
Energi/fyring		-275 862	-65 935	-80 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-665 028	-703 284	-733 000	-670 000
Andre driftskostnader	10	-592 661	-308 244	-336 000	-631 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-53 235 513</b>	<b>-21 762 442</b>	<b>-30 551 000</b>	<b>-5 440 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT.:</b>		<b>-40 414 790</b>	<b>-16 453 492</b>	<b>-22 334 000</b>	<b>6 655 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 468 167	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-35 946 623</b>	<b>-16 453 492</b>	<b>-22 334 000</b>	<b>6 655 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	75 081	189 842	0	0
Finanskostnader	12	-1 733 821	-259 497	-905 700	-2 563 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 658 740</b>	<b>-69 655</b>	<b>-905 700</b>	<b>-2 563 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-37 605 363</b>	<b>-16 523 147</b>	<b>-23 239 700</b>	<b>4 092 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 752 894		
Til annen egenkapital		-37 975 604	-19 727 680		
Til vedlikeholdsfond		550 697	516 962		
Fra vedlikeholdsfond		-180 456	0		

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



11

Engebråten Boligsameie

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	692 160	716 880
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>692 160</b>	<b>716 880</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		39 307	17 238
Kundefordringer		-15 416	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 856	0
Andre kortsiktige fordringer	14	61 042	0
Driftskonto OBOS-banken		527 195	2 629 641
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 452	5 818
Sparekonto OBOS-banken		5 476 035	5 105 794
Sparekonto OBOS-banken II		1 187 330	933 279
Sparekonto OBOS-banken III		1 684 635	1 670 647
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 005 437</b>	<b>10 362 418</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 697 597</b>	<b>11 079 298</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15	-57 703 284	-19 727 680
Vedlikeholdsfond	15	5 476 035	5 105 794
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-52 227 249</b>	<b>-14 621 886</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 827 785	19 257 344
Annen langsiktig gjeld	17	1 236 000	1 236 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 063 785</b>	<b>20 493 344</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 735	37 954
Leverandørgjeld		6 677 667	4 427 001
Skyldige offentlige avgifter	18	15 058	10 136
Påløpte renter		27 641	11 456
Påløpte avdrag		286 839	40 758
Garasjeregnskap	19	716 528	631 405
Annen kortsiktig gjeld	20	35 593	49 130
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 861 061</b>	<b>5 207 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 697 597</b>	<b>11 079 298</b>



12

Engebråten Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2023  
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Waage-                      Emil Sebastian Karijord                      Ole-andreas Sandvik

Lise Solbakken                                      Åshild Kaldahl Thorrud

#### **NOTE: 1**

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

#### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

#### **FORDRINGER**

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

#### **SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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. 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 tilsvareer 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
Lånekostnad 3	2 196 908
Lånekostnad 4	1 135 512
Lånekostnad 1	605 710
Lånekostnad 2	338 997
Trappevask	30 240
Reg.adm.avt. lån 2	7 418
Reg.adm.avt lån 1	-34 734
Reg.adm.avt lån 3	13 968
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 358 223</b>

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

Regnskapskorrigeringer	70
Tilleggsarbeid fakturert sameiere	3 323 071
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 323 141</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 779
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 779</b>

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 2021/2022, og er på kr 303 396.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 105.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-121 229
OBOS Prosjekt AS	-1 815 835
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 093



---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-1 979 157**

---

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

Plan- og bygningsetaten	-1 160
Prosjektmaster AS	-35 136 286
Tore Orvei AS	-11 016 256

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-46 153 702**

---

Drift/vedlikehold bygninger	-140 323
Drift/vedlikehold VVS	-55 091
Drift/vedlikehold elektro	-7 174
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 338
O.K. vedlikehold/miljøfond	-566 756
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 989

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-46 957 372**

---

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

Vann- og avløpsavgift	-910 448
Feieavgift	-27 146
Renovasjonsavgift	-542 269
Kommunale avgifter, ovf garasjeregnskapet	22 198

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-1 457 665**

---

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

Container	-20 633
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-70 075
Driftsmateriell	-1 499
Vaktmestertjenester	-184 866
Renhold ved firmaer	-33 367
Snørydding	-100 515
Gressklipping	-141 989
Andre fremmede tjenester	-26 050
Trykksaker	-1 285
Andre kontorkostnader	-5 150
Telefon, annet	-1 190
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-4 894
Velferdskostnader	-349

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-592 661**

---

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 524
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 986



---

**SUM FINANSINNTEKTER** **75 081**

---

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 356
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-126 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-952 625
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-482 749
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 017
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 733 821</b>

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

Kostpris	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-519 120	
Avskrevet i år	-24 720	
		692 160

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **692 160**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-24 720**

---

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

Avregningskonto, adm.avtale	19 484
Avdrag, Obos06	33 473
Restgjeld enkelte sameiere, Obos06	8 085
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>61 042</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Vedlikeholdsfond 1.1	5 105 794	
Til vedlikeholdsfond	550 697	
Fra vedlikeholdsfond for 2021	- 180 456	
Vedlikeholdsfond 31.12		5 476 035
Annen egenkapital/udekket tap 1.1	-19 727 680	
Overført fra Årsresultat	-37 975 604	
Annen egenkapital/udekket tap pr 31.12		-57 703 284
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>-52 227 249</b>

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 verdiøkninger



som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Banken (Obos04)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-9 688 407
Økning i år	-25 200 000
Nedbetalt tidligere	46 639
Nedbetalt i år	1 329 114
	-33 512 654

**Obos-Banken (Obos05)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-5 203 165
Økning i år	-13 388 085
Nedbetalt tidligere	28 055
Nedbetalt i år	18 563 195
	0

**Obos-Banken (Obos01)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-3 565 000
Nedbetalt tidligere	2 687 847
Nedbetalt i år	319 059
	-558 094

**Obos-Banken (Obos02)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008	-11 744 240
Nedbetalt tidligere	8 180 927
Nedbetalt i år	444 902
	-3 118 411

**Obos-Banken (Obos06)**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2022	-20 238 019
Ekstra innbetalinger sameiere 2022	4 468 167
Nedbetalt i år	131 226
	-15 638 626

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-52 827 785**

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

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



---

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

---

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-10 452
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 606

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-15 058**

---

**NOTE: 19****GARASJEREGNSKAP**

Leie	-1 787 886
Forsikring	103 707
Snørydding/gresslipping	103 165
Drift/vedl.hold	439 126
Administrasjon	107 250
Elektrisk energi	268 880
Driftskostnader	49 231

---

**SUM GARASJEREGNSKAP** **-716 528**

---

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto, adm.avtale	-35 628
Gebyrer	35

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-35 593**

---



## Innkommne forslag

### Forslag A Etablering av flere elbilladere

Innmeldt av Gunnulv Hellesylt, Neptunveien 25i

#### Saksinformasjon:

Det etableres flere ladere for elbiler i sameiet. Bakgrunnen er at det vinterstid ofte er rift om laderne. Periodevis er alle laderne opptatte. Vi vet at andelen elbiler vil øke kraftig i årene som kommer. Gjennom å etablere flere ladestasjoner bidrar sameiet til det grønne skiftet.

#### Forslag til vedtak:

Ja eller nei til etablering av flere ladere.

#### Styrets innstilling:

Styrets vurdering er at ladeansvarlig anbefaler utbygging basert på ladedata for anlegget.

Styret avviser forslaget.

### Forslag B Vedr. garasjeutredning

Innmeldt av Hallvard Vigrestad, Hesteskoen 8D

#### Saksinformasjon:

Det er tidligere vedtatt at styret skal jobbe med plan for oppgradering/bygging av nytt garasjeanlegg. Det er i den forbindelse kommet frem at det å bygge boliger på toppen av garasjene er en mulig måte å finansiere et nytt garasjeanlegg på. Det som er unikt med vårt sameie er et trivelig bomiljø med luft, fine uteplasser og grøntarealer. I Oslo generelt sett og Kjelsås fortettes det voldsomt.

Ved utredning av alternativer for nytt garasjeanlegg er det ønskelig fra forslagsstiller at styret ser på ulike finansieringsmodeller for garasje, inkludert at bygging finansieres av næværende eiere av garasjer uten bygg av nye boliger.

#### Forslag til vedtak

Styret skal i utredning av nye garasjer sette opp ulike alternativer til finansiering, som også inkluderer dekning av kostnader fra dagens eiere av garasjer (dvs uten bygging av nye boliger).



**Styrets innstilling:**

Styrets jobber med å gjennomføre et ekstraordinært årsmøte om garasjetomten i løpet av mai. Det vil på dette møte bli redegjort for styrets arbeid i saken og forslag til videre fremdrift.

Styret ber om at saken utsettes til nevnte ekstraordinære årsmøte.

**Valgkomiteens innstilling:**

Følgende 2 kandidater stiller til valg som styremedlem:

Kari Saanum

Vidar Aarum Ulvås

Den som ikke velges til styremedlem blir siste vara.

Følgende stiller som vara:

Fredrik Støbakk

Valg av styreleder:

Etter valgkomiteens mening har styreleder gjort en god jobb i perioden 2022/2023, og dette blir bekreftet av øvrige styremedlemmer.

Forslag

Raymond Waage-Abrahamsen velges som ekstern styreleder for 2 år

**Valgkomite:**

Åshild Kaldahl Thorrud

Anne-Gerd Gjevre

Morten Lundstein

**Valg av ladeansvarlig**

Hallvard Lærum



Engebråten Boligsameie

Oslo, 14.04.23

## Pristilbud på styreleder formidlet av Solibo

For Engebråten Boligsameie med 196 seksjoner kan vi formidle styreleder Waage-Abrahamsen for et styrehonorar på 212.000,- kr pr år.

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 kompetansepersone 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	115	Arbeid knyttet til prosjekter i sameiet
Dugnad	10	Planlegging og gjennomføring
<b>Totalt</b>	<b>300</b>	<b>Fordelingen ovenfor kan endres av styret</b>

Timene er beregnet til å drifte deres sameie på en profesjonell måte. Styreleder er likevel ikke bundet til å måtte fordele timene sine slik timerammeverket beskriver. Det er det styret i sameiet som bestemmer.

Med vennlig hilsen  
Solibo AS



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1763422. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



5934 Engebråten Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
.....

(Eierens underskrift)

(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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