



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 308 950	5 292 086
Sum inntekter		5 308 950	5 292 086
Kostnader			
Lønnskostnad		350 501	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		21 387 221	6 264 923
Sum kostnader		21 762 442	6 509 843
Driftsresultat		-16 453 492	-1 217 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189 842	274 788
Sum finansinntekter		189 842	274 788
Annen finanskostnad		259 497	242 385
Sum finanskostnader		259 497	242 385
Netto finans		-69 655	32 403
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 523 147	-1 185 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 523 147	-1 185 353
Årsresultat		-16 523 147	-1 185 353
Totalresultat		-16 523 147	-1 185 353
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 523 147	-1 185 353
Sum overføringer og disponeringer		-16 523 147	-1 185 353



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		716 880	741 600
Sum varige driftsmidler		716 880	741 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			5 349 381
Sum finansielle anleggsmidler		0	5 349 381
Sum anleggsmidler		716 880	6 090 981
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		17 238	65 379
Sum fordringer		17 238	65 379
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 345 180	7 408 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 345 180	7 408 147
Sum omløpsmidler		10 362 418	7 473 526
SUM EIENDELER		11 079 298	13 564 507

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			6 341 726
Udekket tap		14 621 886	
Sum opptjent egenkapital		-14 621 886	6 341 726
Sum egenkapital		-14 621 886	6 341 726
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 257 344	5 349 381
Øvrig langsiktig gjeld		1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 493 344	6 585 381
Sum langsiktig gjeld		20 493 344	6 585 381
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 214	82 980
Leverandørgjeld		4 427 001	
Skyldige offentlige avgifter		10 136	
Annen kortsiktig gjeld		718 489	554 420
Sum kortsiktig gjeld		5 207 841	637 400
Sum gjeld		25 701 185	7 222 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 079 298	13 564 507



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225615

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 308 950	5 292 086
Sum inntekter		5 308 950	5 292 086
Kostnader			
Lønnskostnad		350 501	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 720	24 720
Annen driftskostnad		21 387 221	6 264 923
Sum kostnader		21 762 442	6 509 843
Driftsresultat		-16 453 492	-1 217 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189 842	274 788
Sum finansinntekter		189 842	274 788
Annen finanskostnad		259 497	242 385
Sum finanskostnader		259 497	242 385
Netto finans		-69 655	32 403
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 523 147	-1 185 353
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 523 147	-1 185 353
Årsresultat		-16 523 147	-1 185 353
Totalresultat		-16 523 147	-1 185 353
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 523 147	-1 185 353
Sum overføringer og disponeringer		-16 523 147	-1 185 353



Organisasjonsnr: 971 433 809
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		716 880	741 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		0	5 349 381
Sum anleggsmidler		716 880	6 090 981
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		17 238	65 379
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 345 180	7 408 147
Sum omløpsmidler		10 362 418	7 473 526
SUM EIENDELER		11 079 298	13 564 507
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		6 341 726
Udekket tap	14 621 886	
Sum opptjent egenkapital	-14 621 886	6 341 726
Sum egenkapital	-14 621 886	6 341 726
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 257 344	5 349 381
Øvrig langsiktig gjeld	1 236 000	1 236 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 493 344	6 585 381
Sum langsiktig gjeld	20 493 344	6 585 381
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	52 214	82 980
Leverandørgjeld	4 427 001	
Skyldige offentlige avgifter	10 136	
Annen kortsiktig gjeld	718 489	554 420
Sum kortsiktig gjeld	5 207 841	637 400
Sum gjeld	25 701 185	7 222 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 079 298	13 564 507



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Engebråten Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 5934





Velkommen til årsmøte i Engebråten Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5934>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Flere ladestasjoner
6. Ønske om fartsdumper
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av ekstern styreleder
10. Valg av valgkomité
11. Valg av ladeansvarlig

Med vennlig hilsen,

Styret i Engebråten Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Preben Rasmussen fra OBOS foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roger Støa er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

Flere ladestasjoner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det etableres flere ladestasjoner for el-bil i sameiet.

Mvh

Birgit Vinnes

Neptunveien 25 i

Styrets innstilling

Vi utvidet anlegget med 50% høsten 2021 og opplever god kapasitet pr. dags dato. I forbindelse med utvidelsen, ble det gjort oppgraderinger på anlegget slik at det kan utvides ytterligere relativt raskt og enkelt. Styret anbefaler ikke å utvide anlegget nå.

Forslag til vedtak

Etablere flere ladestasjoner

Sak 6

Ønske om fartsdumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hesteskoen 5 har kommet frem til et felles ønske om fartsdumper i området rundt Hesteskoen.



Vi foreslår følgende.

Søke kommunen om fartsreducerende tiltak i form av fartshumper i Hesteskoen og Sømveien:

Det er mange barn som bor, leker og går til barnehage og skole langs nevnte veier. Vi synes at bilene ofte kjører for fort gjennom sameiet, spesielt mellom Hesteskoen 5A-H og Hesteskoen 8A-H, der veien går tett inntil husene. Det er mange som gateparkerer her, noe som gjør at veien blir ekstra uoversiktlig. Etablering av fartshumper vil kunne øke sikkerheten for barna i sameiet.

Forslag til plassering av fartshumper:

2 stk på strekket mellom Hesteskoen 5H til 9, en ved Hesteskoen 33A (der bilene ofte kommer i ganske rask fart ned mot krysset foran garasjeanlegget).

1 stk på strekket Hesteskoen 2-6A.

Samtlige seksjonseierne i Hesteskoen 5A til 5H har stilt seg bak forslaget om å etablere fartshumper.

Styrets innstilling

Sak om fartsdumper har vært oppe tidligere. Styret innstiller at vi jobber videre med saken.

Forslag til vedtak 1

Vedta forslaget som foreslått over.

Forslag til vedtak 2

Styret arbeider videre med saken.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 303 750,-. Dette inkluderer styreleders honorar for perioden som har vært.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 303 750,-



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Sebastian Karijord
- Lise Solbakken
- Ole Andreas Sandvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Gerd Gjevre
- Morten Lundstein

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2022.pdf

Sak 9

Valg av ekstern styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I årsmøtet 2021 fant valgkomiteen ingen beboere som ville påta seg vervet som styreleder for perioden 2021/2022. Det kom heller ikke inn forslag da valgkomiteen gjorde et nytt forsøk, 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 styreledervervet. Det kom ingen forslag fra bygningene.

I ekstraordinært sameiermøte 22 – 25 mars 2021 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 var ikke minst viktig når sameiet sto foran gjennomføring av to store vedlikeholdsprosjekter.

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

Etter valgkomiteens mening har styreleder gjort en god jobb i perioden 2021/2022, og dette blir bekreftet av øvrige styremedlemmer.

For styreperioden 2022/2023, har valgkomiteen bedt bygningsansvarlige om å komme med forslag til styreleder og styremedlemmer (pr. e-post og i møte med bygningskontaktene). Det kom inn 3 forslag til styremedlemmer, men ingen forslag til styreleder.

For styreperioden 2021/2022 ble oppdraget for styreleder vurdert til 350 timer pr. år. Med en timepris på 525 kr, ga dette en kostnad i 2021/2022 på kr. 183.750,-. For perioden 2022/2023 har formidler endret prisstruktur til å ta betalt i forhold til antall boenheter (kr. 1.000 pr bolig). Da blir prisen for sameiet økt til kr. 196.000,-. Styrehonoraret kan sammenlignes med ordinært styrehonorar til styremedlemmer fra sameiet, som inntil 2021 lå på kr. 80.000 for styreleder. Sammenlignet med dette, vil merkostnaden ved å ha ekstern styreleder være kr. 116.000,- .

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

Forslag til vedtak

Raymond Waage Abrahamsen velges som ekstern styreleder for 1 år (og iht. forslaget beskrevet over, samt vedlegg).

Vedlegg

3. CV - valg ekstern styreleder.pdf
4. Pristilbud - valg ekstern styreleder.pdf



Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medl. valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medl. valgkomité:

- Anne Lise Steinsholt
- Mika Bendiksby
- Roger Støa

Sak 11

Valg av ladeansvarlig

Roller og kandidater

Valg av 1 ladeansvarlig Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som ladeansvarlig:

- Hallvard Lærum



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Raymond Strand Waage-Abrahamsen	Gyldenløves Gate 20 A
Styremedlem	Mika Bendiksbj	Neptunveien 23
Styremedlem	Roger Støa	Neptunveien 23
Styremedlem	Anne Lise Steinholt	Neptunveien 17 A
Styremedlem	Åshild Kaldahl Thorrud	Neptunveien 17 G
Varamedlem	Kristin Draugedalen	Neptunveien 17 H
Varamedlem	Ole-Andreas Sandvik	Hesteskoen 2

Valgkomiteen

John Ruthenbeck	Hesteskoen 9
Kristian Sollesnes	Hesteskoen 6 K

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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.

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 avholdt 18 styremøter i løpet av 2021.

Mye av styrets tid har gått med til planlegging og oppfølging av de 2 store rehabiliteringsprosjekter i sameiet. Begge prosjektene følger fremdriftsplanene.

Styret har engasjert Oslo Eiendomsservice AS til å utføre alle generelle vaktmestertjenester, inkludert snømåking fra høsten 2022 og gressklipping fra våren 2022.

Styret har gitt beplantningsgruppa økonomisk støtte til en landskapsarkitekt for å utarbeide en overordnet plan for sameiets utearealer.

En seksjonseier er fratatt sin bolig på grunn av trusler mot andre beboere. Dette har vært en krevende og vanskelig sak for styret, med tanke på belastningen det har vært for alle berørte parter. Seksjonseier har fått et rettslig salgspålegg. Eier av seksjonen har engasjert megler og boligen er forventet solgt i løpet av våren 2022.

Det har blitt etablert nye ladestolper for el-bil ved Hesteskoen 6. Anlegget er oppgradert for å kunne utvides med noen flere ladestolper. Driften av anlegget er satt bort til Electric Freeway AS.

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

Styret har en dialog med OBOS Opennet om fakturering av for mange punkter i sameiet. Vi forventer en avklaring i løpet av våren 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 308 950,-.

Dette er kr. 1 114 050,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkrevde kapitalkostnader for de to eldste lånene er blitt tatt inn i budsjettet, mens driftsinntektene viser beløp unntatt disse kapitalkostnadene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 21 762 442,-.

Dette er kr. 2 365 758,- lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 523 147,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 154 477,-.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 25 000 000 til større vedlikehold som omfatter pågående tak- og VVS-prosjekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning på kr. 30 000,- fra 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert kr 713 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Engebråten Boligsameie.

Lån

Engebråten Boligsameie har fire 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 2022.

Budsjettet er basert på en økning på kr. 2531,- pr.mnd. for snr. 1-24, og 97-196 ifm. takprosjektet, samt kr. 2253,- for snr. 25-96 ifm. VVS-prosjektet, fra 01.06.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Engebråten Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Engebråten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: Q71GG-6VCH3-WXBEK-46CFH-LF8UQ-Q07J1



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Q71GG-6VCH3-WXBEK-46CFH-LF8UQ-Q07J1



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 094 444	5 094 444	6 353 000	8 117 000
Ladepunkt		114 403	99 625	0	0
Andre inntekter	3	100 103	98 017	70 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 308 950	5 292 086	6 423 000	8 217 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 313	-20 200	-28 200	-50 000
Styrehonorar	5	-307 188	-200 000	-200 000	-350 000
Avskrivninger	13	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-17 491	-16 283	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-264 635	-258 323	-270 000	-276 000
Konsulenthonorar	7	-1 524 694	-444 763	-130 000	-1 040 000
Drift og vedlikehold	8	-16 461 128	-2 568 431	-20 270 000	-25 465 000
Forsikringer		-644 190	-600 879	-659 000	-713 000
Kommunale avgifter	9	-1 397 620	-1 383 867	-1 418 000	-1 463 000
Energi/fyring		-65 935	-23 278	-50 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-703 284	-704 520	-726 000	-733 000
Andre driftskostnader	10	-308 244	-264 580	-332 000	-336 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 762 442	-6 509 843	-24 128 200	-30 551 000
DRIFTSRESULTAT		-16 453 492	-1 217 756	-17 705 200	-22 334 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	189 842	274 788	0	0
Finanskostnader	12	-259 497	-242 385	-941 700	-905 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 655	32 403	-941 700	-905 700
ÅRSRESULTAT		-16 523 147	-1 185 353	-18 646 900	-23 239 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 752 894	-1 364 440		
Udekket tap		-19 727 680	0		
Til vedlikeholdsfond		516 962	528 097		
Fra vedlikeholdsfond		0	-349 010		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	716 880	741 600
Langsiktige fordringer		0	5 349 381
SUM ANLEGGSMIDLER		716 880	6 090 981
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 238	10 340
Andre kortsiktige fordringer		0	55 039
Driftskonto OBOS-banken		2 629 641	265 774
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 818	0
Sparekonto OBOS-banken		5 105 794	4 588 832
Sparekonto OBOS-banken II		933 279	686 698
Sparekonto OBOS-banken III		1 670 647	1 866 843
SUM OMLØPSMIDLER		10 362 418	7 473 526
SUM EIENDELER		11 079 298	13 564 507
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14 , 15	-19 727 680	1 752 894
Vedlikeholdsfond	14	5 105 794	4 588 832
SUM EGENKAPITAL		-14 621 886	6 341 726
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 257 344	5 349 381
Annen langsiktig gjeld	17	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 493 344	6 585 381
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 954	31 049
Leverandørgjeld		4 427 001	0
Skyldige offentlige avgifter	18	10 136	0
Påløpte renter		11 456	17 076
Påløpte avdrag		40 758	65 904
Garasjeregnskap	19	631 405	512 256
Annen kortsiktig gjeld	20	49 130	11 115
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 207 841	637 400



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 079 298	13 564 507
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.03.2022
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond S. Waage-abrahamsen Mika Bendiksbj Roger Støa

Anne Lise Steinholt Åshild Kaldahl Thorrud

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom



sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 064 204
Lånekostnad 1	645 871
Lånekostnad 2	349 656
Trappevask	30 240
Reg.IN light lån 1	-13 869
Andre overfør./anvendelser	-981 658
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 094 444

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	103
Kompensasjon	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	100 103

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 313
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 313

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 307 188.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 491.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-98 435
------------------	---------



OBOS Prosjekt AS	-1 362 536
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 370
Björg Thorvik Helgen Landskapsarkitekt	-1 363
Solibo AS	-29 990
SUM KONSULENTHONORAR	-1 524 694

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektmaster as (Takprosjekt)	-8 160 721
Tore Orvei AS (VVS -prosjekt)	-7 801 632
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-15 962 353
Drift/vedlikehold bygninger	-59 659
Drift/vedlikehold VVS	-8 732
Drift/vedlikehold elektro	-127 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 236
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 313
O.K. vedlikehold/miljøfond	-180 456
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 461 128

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-855 072
Feieavgift	-26 933
Renovasjonsavgift	-536 900
Kommunale avgifter, ovf garasjeregnskapet	21 284
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 397 620

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 243
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 433
Vaktmestertjenester	-13 400
Renhold ved firmaer	-32 398
Snørydding	-85 081
Gressklipping	-40 068
Andre fremmede tjenester	-37 573
Trykksaker	-2 126
Andre kontorkostnader	-3 382
Telefon, annet	-1 822
Porto	-5 743
Bank- og kortgebyr	-4 953
Konstaterte tap	-22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-308 244

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**



Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 135
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	718
Renter lån administrasjonsavtale	172 989
SUM FINANSINNTEKTER	189 842

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-95 752
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-27 786
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 996
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 455
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 199
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 324
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 985
SUM FINANSKOSTNADER	-259 497

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

Kostpris	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-494 400	
Avskrevet i år	-24 720	
		716 880

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **716 880**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-24 720**

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Vedlikeholdsfond 1.1	4 588 827	
Til vedlikeholdsfond	516 962	
Vedlikeholdsfond 31.12		5 105 794

Annen egenkapital 1.1	1 752 894	
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending, Obos01	-877 153	
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending, Obos02	-3 563 313	
Årsresultat	-17 040 109	
Udekket tap		-19 727 680

SUM ANNEN EGENKAPITAL **-14 621 886**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra



stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2021	-9 688 407	
Nedbetalt i år	46 639	
		-9 641 768

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2021	-5 203 165	
Nedbetalt i år	28 055	
		-5 175 110

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2012	-3 565 000	
Nedbetalt tidligere	2 551 445	
Nedbetalt i år	136 402	
		-877 153

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,60 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2008	-11 744 240	
Nedbetalt tidligere	7 797 549	
Nedbetalt i år	383 378	
		-3 563 313

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-19 257 344****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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



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

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 818
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 318
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 136

NOTE: 19**GARASJEREGNSKAP**

Saldo 01.01	-512 256
Leie	-244 800
Forsikring	9 810
Snørydding/gresslipping	7 989
Drift/vedl.hold	21 284
Administrasjon	12 875
Elektrisk energi	73 694
Driftskostnader	0
SUM GARASJEREGNSKAP	-631 405

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-2 796
Påløpte kostnader	-46 334
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-49 130



Annem 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 (gjelder kun sameiets to eldste lån). 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. Dette gjelder

**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

Sameiet har avtale med OBOS OpenNet.

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.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Raymond Strand Waage-Abrahamsen (gjenvalg)

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Emil Sebastian Karijord, Hesteskoen 14a, Oslo

Ole Andreas Sandvik, Hesteskoen 2, Oslo

Lise Solbakken, Sømveien 33b, Oslo

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Åshild Kaldahl Thorrud, Neptunveien 17, Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne-Gerd Gjevre, Hesteskoen 14a, Oslo

Morten Lundstein Hesteskoen 12k, Oslo

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mika Bendiksby Neptunveien 23, Oslo

Roger Støa Neptunveien 23, Oslo

Anne Lise Steinsholt Neptunveien 17, Oslo

E. Andre verv: Ladeansvarlig for 1 år foreslås:

Hallvard Lærum Hesteskoen 12, Oslo

I valgkomiteen for Engebråten Boligsameie

John Ruthenbeck

Kristian Sollesnes



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 KOKKINGÅRDEN 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. |

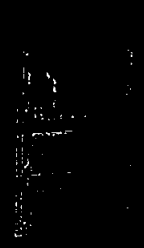
UTDANNING

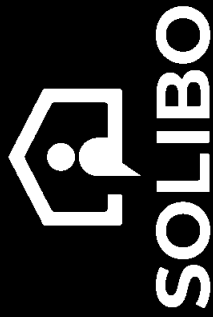
- | | |
|-------------|---|
| 1991 - 1993 | 2 av 38 EIENDOMSMEGLERSTUDIET Valg ekstern styreleder.pdf BI |
|-------------|---|

TILBUD FORMIDLING AV EKSTERN STYRELEDER

Engebråten Boligsameie

Oslo, 18.03.2022





FORENKLER STYRETS HVERDAG
OG
ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Fordeler med styreleder formidlet av Solibo

- 1 **Fornøydhetsgaranti** – Solibo er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styreledere
- 2 **Oppfølging** – Solibo følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør
- 3 **Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på støtte fra ressurs- og kompetansepersoner i H
- 4 **Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og
- 5 **Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra st
- 6 **Solibo Knowledge** – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekr
- 7 **Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Solibo rekrutterer styreledere basert på
- 8 **Kursing av styret** – Styret får rabatt på alle kurs i regi av Solibo Academy

Årsregnskap regnskap for styret 2021

Engebråten Boligsameie

Pristilbud formidling av eksterne styreleder

For Engebråten Boligsameie med 196 seksjoner vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor. Formidlingsgebyr er et engangsgebyr og inkludert mva.

Honorar styreleder
196.000,-

Formidlingsgebyr
1.990,-
(Inkludert mva)

Vedlegg 4

30 av 38

3 | FORENKLET STYRETS HVERDAG OG ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

Pristilbud fortsetter

- Formidlingsgebyret dekker Solibos kostnader til rekruttering og seleksjon, oppfølging og støtte av styrelederne, samt tilgang til vår erfaringsdatabase og rådgivning fra ressurspersoner hos Solibo.
- Det ligger også en fornøydhetgaranti i vårt tilbud som medfører at dersom dere ikke er fornøyd med styrelederen vi har formidlet, 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 sameier og borettslag. Se tilpasset timerammeverk for deres sameie på neste side.



Timerammeverk for ekstern styreleder

Engebråten Boligsameie		
Aktivitet/Oppgave	Timer per år	Merknad
Styremøter	50	Cirka 12 møter per år etter oppsatt årsplan
Årsmøte	25	Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid
Beboerhenvendelser	50	Beboerhenvendelser fordeles på hele styret
Prosjektarbeid	175	Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter
Oppgaver mellom møter	50	Oppduggende oppgaver eller tildelt på styremøte
Totalt	350	Fordelingen kan endres av styret

Vedlegg 4

32 av 38

Styreleder er ikke berettiget til å fordele timer i timerammeverket til styret i sameiet. Sameiets beste interesse for hvordan styreleder bruker tiden.

Deres kontaktperson i Solibo

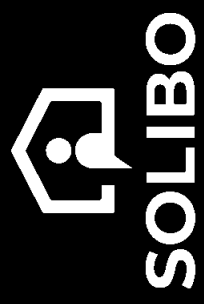
Haakon Heyeraas

Sjef avdeling for styrekompetanse

Telefon: 988 09 031

E-post:





Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo | Telefon 21 08 05 25 | E-post info@solibo.no | www.solibo.no



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.22

Selskapsnummer: 5934 **Selskapsnavn:** Engebråten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Roger Støa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Flere ladestasjoner

Etablere flere ladestasjoner

- For
 Mot

Sak 6 Ønske om fartsdumper

Hvilket forslag stemmer du for?

- Vedta forslaget som foreslått over.
 Styret arbeider videre med saken.

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 303 750,-

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

- Emil Sebastian Karijord
 Lise Solbakken
 Ole Andreas Sandvik

Varamedlem (2 skal velges)

- Anne-Gerd Gjevre
 Morten Lundstein

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av ekstern styreleder

Raymond Waage Abrahamsen velges som ekstern styreleder for 1 år (og iht. forslaget beskrevet over, samt vedlegg).

For

Mot

Sak 10 Valg av valgkomité

Medl. valgkomité (3 skal velges)

Anne Lise Steinsholt

Mika Bendiksby

Roger Støa

Sak 11 Valg av ladeansvarlig

Ladeansvarlig (1 skal velges)

Hallvard Lærum

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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