

Til seksjonseierne i Sameiet Engebrets Promenade

Velkommen til årsmøte, onsdag 24. april 2019 kl. 18.00 i Folkets Hus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Engebrets Promenade 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 tilstede 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 Sameiet Engebrets Promenade
avholdes onsdag 24. april 2019 kl. 18.00 i Folkets Hus.

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 møte-innkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMMET FORSLAG

- A)** Endre vedtektene
- Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A)** Styreleder er valgt for to år, ikke på valg.
- B)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C)** Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D)** Valg av valgkomité

Lillestrøm, 28.03.2019

Styret i Sameiet Engebrets Promenade

Karin Ingebrigtsen/s/ Hege Christine J. Bach/s/ Thomas Hamm/s/

Jan Henriksen/s/ Vidar Bratberg/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Ingebrigtsen	Storgata 44
Nestleder	Hege Christine J. Bach	Gjerdrumsgata 31
Styremedlem	Vidar Bratberg	Kiellands Vei 7
Styremedlem	Thomas Hamm	Gjerdrumsgata 31
Styremedlem	Jan Henriksen	Hagajordet 10
Styremedlem	Finn-Tore Strand	Harbitzalleen 14 H
Varamedlem	Kjersti Almåsvold	Nannestadgata 2 A
Varamedlem	Magne Arild Glimdal	Maridalsveien 496
Varamedlem	Bjørn Uddal	Storgata 42

Valgkomiteen

Audun Fiskvik	Nannestadgata 2 A
Anette Meidell	Nannestadgata 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Engebrets Promenade

Sameiet består av 179 seksjoner.

Sameiet Engebrets Promenade er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919698314, og ligger i Skedsmo kommune med følgende adresse:

Storgata 38-44
Nannestadgata 2A, 2B og 2C
Gjerdrumsgata 23-31

Gårds- og bruksnummer :

81 294

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Engebrets Promenade 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 i løpet av 2018 gjennomført 11 styremøter. Det har vært løpende korrespondanse mellom styremedlemmene med informasjon og tiltak i situasjoner etter hvert som de har oppstått.

De viktigste sakene har vært:

- Ettårsbefaringer av fellesarealer med AF.
- Påvist feilaktig utførelse av gulv på fellesterrassene.
- Fulgt opp AFs oppretting av fallforhold i garasjegulvet.
- Innhentet tilbud og inngått avtaler for service og drift med leverandører og installatører.
- Foretatt «banke på dør - runde» hos alle beboere for å utveksle informasjon.
- Etablert Miljørom i samarbeid med ROAF med papp-komprimator.
- Håndtert problemer med søppelsug-anlegget og sørget for at beboerne har adgang til flere nedkast.
- Håndtert problemer med inngangsdører.
- Håndtert problemer med brannvarslingsanlegget.
- Håndtert problemer med heisene.
- Håndtert problemer med lav varme i seksjonene.
- Håndtert problemer med lekkasjer forårsaket av håndverkere i næringsseksjon.
- Håndtert problemer i forbindelse med innbrudd og hærverk.
- Etablert kontakt mellom berørte beboere og næringsseksjoner i etableringsfasen.
- Fulgt opp AFs arbeid med å reparere lekkasjer.
- Fulgt opp forhold og problemer med Skedsmo kommunes installasjoner i vårt kvartal.
- Fulgt opp gruppen som ønsker flere glasslameller på balkongene.
- Fulgt opp med informasjon til de næringsdrivende om søke/meldeplikt til Skedsmo kommune.
- Bestilt lås med beboernøkkel for heisen og adkomsten til lekeplassen på taket av Folkets Hus.
- Fått montert ladepunkt til EL-rullestol.
- Fått montert bevegelses-utløst belysning i nedkastnisje i undergangen til Nannestadgata.
- Sørget for etasje-nummerskilt i oppgangene.
- Innhentet tilbud på flere ladepunkter for elbiler.
- Bestilt nøkler til sameiere.
- Utarbeidet budsjett for 2019.
- Opprettet og ivaretar redaktøransvar for Facebook for sameiet.
- Opprettet og ivaretar redaktøransvar for hjemmeside.
- Registrert sameiere og leietagere som brukere av mobiltilgang til garasjen.
- Fått montert duepinner på utsatte steder.
- Bestemt utforming av logo og brev-mal for Sameiet.
- Organisert container til juletrær.
- Deltatt på kurs om oppgradering av elektronisk heis-drift.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 231 031.

Dette er kr 1 093 969 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man har budsjettert med inntektene fra brensel. For selskaper med avdelingsregnskap, balanseføres inntektene og kostnadene vedrørende brensel. Kostnadene til energi/fyring er også tilsvarende lavere.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalt startkapital (9 x 3500 kr).

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 4 067 246.

Dette er kr 2 259 688 lavere enn budsjettert og skyldes at det har gått mindre til energi enn budsjettert som følge at fjernvarmekostnadene er balanseført, ref. ovenfor.

Det har også gått mindre til kommunale avgifter enn antatt, samt at det har blitt kostnadsført mindre på andre driftskostnader enn budsjettert. Det siste skyldes at det har vært budsjettert med 679 000 kr i usikkerhet/sparing, og dette vil ikke bli kostnadsført.

Resultat

Årets resultat på kr 1 180 464 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 2 367 130

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med normal drift i 2019.

Kommunale avgifter i Skedsmo kommune

Budsjettet er basert på tilgjengelige priser på nettsidene til Skedsmo kommune.

[\(https://www.skedsmo.kommune.no/Politikk-og-gebyrer/\)](https://www.skedsmo.kommune.no/Politikk-og-gebyrer/)

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.



Forsikring

Det er budsjettet med kr 225 000 i forsikringspremie for 2019. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Engebrets Promenade.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019, men delen som fordeles likt er justert for å reflektere de reelle kostnadene. Tilsvarende er gjort med kategoriene for bredbånd og kabel-TV.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Engebrets Promenade

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Engebrets Promenade' årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2018• Resultatregnskap for 2018• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 1. april 2019
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919 698 314, KUNDENR. 7740

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 199 006	1 095 104	6 325 000	6 902 000
Andre inntekter	3	32 025	563 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 231 031	1 658 604	6 325 000	6 902 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 959	0	-42 300	-43 992
Styrehonorar	5	-297 200	0	-300 000	-312 000
Revisjonshonorar	6	-13 876	-13 604	-13 603	-13 603
Forretningsførerhonorar		-204 398	-50 469	-201 250	-208 750
Konsulenthonorar	7	-41 983	-8 794	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-613 155	-17 339	-691 381	-1 188 684
Forsikringer		-221 143	-33 584	-211 999	-225 000
Kommunale avgifter	9	-762 217	-200 655	-1 166 972	-940 000
Energi/fyring	10	-545 898	0	-1 534 880	-2 385 750
TV-anlegg/bredbånd		-605 398	-98 401	-612 000	-650 000
Andre driftskostnader	11	-720 020	-49 661	-1 532 549	-880 167
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 067 246	-472 506	-6 326 934	-6 877 946
DRIFTSRESULTAT		1 163 785	1 186 098	-1 934	24 054
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 679	568	5 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 679	568	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		1 180 464	1 186 666	3 066	29 054
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 180 464	1 186 666		



SAMEIET ENGBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919 698 314, KUNDENR. 7740

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 094	180 737
Kortsiktige fordringer	13	435 766	585 114
Energiavregning	14	845 482	208 897
Driftskonto OBOS-banken		642 349	634 909
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 220	0
Sparekonto OBOS-banken		1 656 508	600 352
SUM OMLØPSMIDLER		3 608 419	2 210 009
SUM EIENDELER		3 608 419	2 210 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	2 367 129	1 186 666
SUM EGENKAPITAL		2 367 129	1 186 666
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 333	126 373
Leverandørgjeld		1 157 956	896 970
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 241 289	1 023 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 608 419	2 210 009
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 28.03.2019,
Styret i Sameiet Engebrets Promenade

Karin Ingebrigtsen/s/

Vidar Bratberg/s/

Thomas Hamm/s/

Jan Henriksen/s/

Hege Christine J. Bach/s/

**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig fordelt etter brøk	3 530 281
Felleskostnader bolig fordelt likt	522 817
Felleskostnader næring fordelt etter brøk	286 140
Felleskostnader næring fordelt likt	24 960
Garasjeleie	207 260
Strøm El-bil	26 400
Bredbånd	245 321
Digital-TV	359 939
Korreksjon leie 2017	-4 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 199 006

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

Korrigeringer på reskonto	525
Innbetalt startkapital (9 x 3500)	31 500
SUM ANDRE INNTEKTER	32 025

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-384
Naturalytelser speilkonto	384
Arbeidsgiveravgift	-41 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 959

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 2017/2018, og er på kr 297 200.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 876.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-22 560
Andre konsulent honorarer	-3 673
SUM KONSULENTHONORAR	-41 983

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

Drift/vedlikehold bygninger	-158 707
Drift/vedlikehold VVS	-3 719
Drift/vedlikehold elektro	-6 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 249
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 844
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 630
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 285
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 805
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-49 180
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-613 155

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-500 893
Renovasjonsavgift	-261 324
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-762 217

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-371 019
Fjernvarme	-5 585
Andre fyringskostnader	-169 294
SUM ENERGI / FYRING	-545 898

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 370
Driftsmateriell	-20 824
Lyspærer og sikringer	-7 616
Vaktmestertjenester	-90 477
Vakthold	-77 185
Renhold ved firmaer	-486 186
Andre fremmede tjenester	-2 700
Trykksaker	-4 219
Andre kontorkostnader	-563
Porto	-8 709
Bilgodtgjørelse	-2 624
Reisekostnader	-368
Bank- og kortgebyr	-5 120
Velferdskostnader	-7 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-720 020

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	863
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 660
SUM FINANSINNEKTER	16 679

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	435 766
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	435 766

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 630 619
SUM INNTEKTER	-1 630 619

KOSTNADER

Administrasjon	99 598
Fjernvarme	2 259 590
Strøm	117 426
SUM KOSTNADER	2 476 614

Restpost 2017-medtas i avregning 2018 -513

SUM ENERGIAVREGNING **845 482**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**EGENKAPITAL****Bolig**

Egenkapital pr. 01.01.18	1 127 333
Årets resultat	947 113
Egenkapital bolig pr. 31.12.18	2 074 446

Næring

Egenkapital pr. 01.01.18	52 213
Årets resultat	165 597
Egenkapital næring pr. 31.12.18	217 810

Garasje

Egenkapital pr. 01.01.18	7 120
Årets resultat	67 753
Egenkapital garasje pr. 31.12.18	74 873
SUM EGENKAPITAL	2 367 129



INNKOMMET FORSLAG

Til styret i sameiet Engebrets Promenade

v/ styreleder

Vi ber om at følgende forslag fremmes for årsmøtet 2019:

Saksinformasjon

Vedtektene § 25 - 6. avsnitt som følger: *" Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer".*

Denne paragrafen omhandler ikke HC-plasser, da HC-plasser er regulert i sameiets vedtekter §25 – 4. og 5. avsnitt.

§25 – 6. avsnitt kan mistolkes av f.eks. parkeringsplassiere som i dag er misfornøyd med sin tildelte faste parkeringsplass, og som med dette ser sin mulighet til å kunne ha rett til å bytte til en bedre parkeringsplass uten at den seksjonseieren som det går ut over har gitt sitt samtykke til dette. Et slikt bytte/overføring av parkeringsplass er ikke ihht intensjonene i vårt regelverk, jf vedtektene §24. Det er derfor meget uheldig at en paragraf (§25 – 6. avsnitt) i sameiets vedtekter åpner for mistolkninger.

Det ble derfor før årsmøtet i 2018 sendt forespørsel fra seksjonseier Ove Kristoffersen, til styret i sameiet, hva §25 – 6. avsnitt konkret var tiltenkt å skulle regulere.

Under årsmøtet 2018 ga styreleder Karin Ingebrigtsen svar på dette spørsmålet som følger:

"Paragrafen viste seg, etter nærmere undersøkelser, å være hentet fra vedtekter i et annet sameie i et eldre bygg der det var behov for installasjon av nytt og moderne plasskrevende tekniske anlegg. I sameiet Engebrets Promenade er det ikke behov for en slik regel, og styret bekreftet derfor i årsmøtet 2018 at "§25 – 6. avsnitt vil ikke bli benyttet av styret".

Sameiets vedtekter bør være utformet utvetydig. §25 – 6. avsnitt er følgelig kommet inn i våre vedtekter ved en misforståelse, samt at når dette avsnittet i tillegg kan være gjenstand for mistolkning av brukerne, bør den følgelig slettes helt fra våre vedtekter.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes §25 – 6. avsnitt blir slettet i sin helhet.

Med vennlig hilsen

Else Birkeland
A2-601/158 (46430404)

Ove Kristoffersen
A2-704/162



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er valgt for to år, og er ikke på valg:

Karin Ingebrigtsen Storgata 44

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Thomas Hamm Gjerdrumsgata 31

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hege Bach Gjerdrumsgata 31
Jan Henriksen Hagajordet 10

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Louis Thieu Nannestadgata 2A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Uddal Storgata 42
Magne Glimdal Fellesforbundet

Varamedlemmer som ikke er på valg:

Magne Arild Glimdal Maridalsveien 496
Bjørn Uddal Storgata 42

Styremedlemmer som ikke velges av Årsmøtet:

Vidar Bratberg Folkets Hus
Finn-Tore Strand Næringslokalene

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Audun Fiskvik Nannestadgata 2A

Styret har ikke klart å finne flere kandidater til valgkomiteen, og ber derfor om at interesserte melder seg på årsmøtet.

I valgkomiteen for Sameiet Engebrets Promenade

Audun Fiskvik
Anette Meidell



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke kontor. Styret kan kontaktes pr. e-post: engebretspromenade@styrerommet.net og FB-side: Engebrets Promenade - Lukket gruppe for sameierne - der alle som har tilknytning til kvartalet kan delta etter forespørsel.

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.

Parkering

Sameiet har garasjeseksjon der seksjonseiere har kjøpt eksklusiv bruksrett til parkeringsplassene.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret.

Skilt til postkasse skal bestilles på www.posten.no.

Ladepunkter

Styret har innhentet tilbud på installasjon av ladepunkter for elbiler. Dette behandles ikke i årsmøtet, men som egen sak for de som ønsker ladepunkt etter at årsmøtet er avsluttet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1570170. 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 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.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.



OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

For spørsmål om beboerportal, fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post:

kundeservice@techem.no

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Engebrets Promenade

Vedtatt av styret 28. mars 2019 (endring i §§ 6 og 11)

Husordensreglene er en del av vedtektene for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer. I tillegg skal reglene verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bidra til å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler et ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette oppnår vi ved å vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Videre utvikler et godt forhold mellom beboerne seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre om det skulle være noe.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Det er i tillegg viktig at de gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Oppgangskontakt

Hver oppgang skal ha en kontaktperson som velges for ett år av gangen i ordinært årsmøte. Tillitsmennene skal påse at vedtekter og husordensreglene overholdes, og skal være kontaktperson for aktiviteter som berører den enkelte oppgang. Henvendelser til styret om brudd på husordensregler skal gjøres skriftlig og av utpekt oppgangskontakt.

§ 3. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Ukjente skal ikke slippes inn.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser.

Det er ikke tillatt å skyte ut fyrverkeri fra balkonger, terrasser eller fellesområder.

Det er ikke tillatt å henge opp klær eller annet, høyere enn balkongens/terrassens rekkverk.

Mating av fugler er ikke tillatt.

§ 4. Orden i fellesområdene

Barnevogner, sportsutstyr, leker og private gjenstander skal ikke henses i oppganger, portrom, fellesarealer og lekeområder. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ eller i sykkelbod.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Det gjelder også dørene med automatisk åpne/lukke-mekanisme. De blir ødelagt av å bli blokkert slik at de ikke lukkes helt. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Postkasseskilt besørges av den enkelte eier og skal bestilles via Posten (www.posten.no). Målet skal være 58x94 mm i hvit utførelse med sort skrift. Navneskilt monteres på leilighetens inngangsdør eller ved ringeklokken. Annen merking enn nevnt ovenfor tillates ikke.

Støyende virksomhet på gangveiene er forbudt.

Den enkelte kan ikke reservere egen sykkelplass.

Parkeringsplassen i garasjen skal kun benyttes bil, sykkel, rullestol eller tilsvarende. Det er ikke tillatt å mekke eller vaske bil i garasjen.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene. Det er ikke tillatt å sette opp private trampoliner eller andre lekeapparater på fellesområdene. Ballspill på takterrasser og mot yttervegger er heller ikke tillatt. Alt søppel skal fjernes når fellesarealene forlates.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Søppelnedkastene skal kun benyttes til kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papir må legges i egen papirbeholder. Unngå å trykke brettede gjenstander i papirspalten, da røret straks tetter seg. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Annet skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Miljørommet skal holdes i orden og kan benyttes til papp, kartong, hardplast, maling- og lakkbokser, lightere, porselen, batterier, metall, elektrisk avfall og små elektriske apparater. Alt annet er forbudt.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkong/terrasse.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Unngå å håndtere røykvarsleren med annet enn «å tre på den en blå sokk» hvis det skal gjøres noe i seksjonen som muligens kunne utløse alarm. Varslerhodet må ikke demonteres, da utløses alarmen ved hovedinngangen. Systemet gjenkjenner ikke tilbakemontert del, og alarmen fortsetter inntil fagperson resetter systemet. Kostnader forbundet med slike alarmer belastes seksjonseier.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere skal oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholder skal ikke oppbevares i lukkede rom, bod eller i kjeller. Slange mellom gassbeholder og grill skal sjekkes årlig og bør byttes hvert tredje år.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, blomsterbed, fasade og søppelnedkast.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av styret og årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.