

Til andelseierne i Enga Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 4. mai 2017 kl. 18:00 i Vålerenga Bydelshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Enga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Det vil bli avholdt et beboermøte etter generalforsamlingen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Enga Borettslag avholdes
torsdag 4. mai 2017 kl. 18:00 i Vålerenga Bydelshus.

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av fellesområde/-areal
- B) Sykkelparkering under tak
- C) Kritikk av styret
- D) Skriftlig redegjørelse om utskifting av målesystem for effektuttak av radiatorer
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 eller 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 23.03.2017
Styret i Enga Borettslag

Ragnhild Ingunn Brynildsen /s/

Julie Sande Jeppesen /s/

Bettina Langli /s/

Steen Kjær Poulsen /s/

Steinar Bergum /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sven Boye	Biskop Jens Nilssøns gt 23A
Styremedlem	Ragnhild Ingunn Brynildsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Styremedlem	Julie Sande Jeppesen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Styremedlem	Bettina Langli	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Styremedlem	Steen Kjær Poulsen	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Varamedlem	Steinar Bergum	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Varamedlem	Vedis Ellen Jore Broughton	Hilton 3
Varamedlem	Lene Kristin Nybø	Biskop Jens Nilssøns Gt23B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans-Jørgen Hermansen Biskop Jens Nilssøns Gt23A

Varadelegert

Tom Sandbæk Biskop Jens Nilssøns Gt23B

Valgkomiteen

Inger-Johanne Gahr	Akersbakken 9
Terje Holstad	Biskop Jens Nilssøns Gt23B
Kjersti Myrene	Biskop Jens Nilssøns Gt23A
Helle Christin Nyhuus	Biskop Jens Nilssøns Gt.23B

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

Generelle opplysninger om Enga Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Enga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988211893, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Biskop Jens Nilssøns gate 23 A og B.

Gårds- og bruksnummer:

232 128

Første innflytting skjedde i 2006. Tomten på 3 500 m² er festet.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Enga Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 5 185 501,-. Avvik skyldes i hovedsak nedsatt rente på lånet som gir lavere kapitalkostnader, samt ekstraordinære innbetalinger på IN-lånet fra andelseiere.

For andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 402 019,-.

Resultat

Årets resultat på kr 3 913 144,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 1 739 723,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 173 421,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 832 310,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har blitt redusert med ca. kr 12 000,-. Premieendringen er en følge av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Enga Borettslag.

Lån

Enga Borettslag har ett annuitetslån i Husbanken til en flytende rentesats på 1,56 %. Gjenværende løpetid på lånet er 15 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 0,65 % p.a.

Forretningsførerhonorar

Honoraret øker i 2017 med kr 1 855,- eks. mva. iht. utsendt brev til styret den 28. november 2016.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på ca. 5 % av totale felleskostnader fra 01.05.2017.

De økte felleskostnadene i 2017 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.03.2017
Styret i Enga Borettslag

Ragnhild Ingunn Brynildsen /s/

Julie Sande Jeppesen /s/

Bettina Langli /s/

Steen Kjær Poulsen /s/

Steinar Bergum /s/

Til Generalforsamlingen i Enga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Enga Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 913 144. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. mars 2017

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

624 ENGA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		804 649	670 044	804 649	832 310
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 913 144	4 981 828	2 289 000	2 160 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 145 761	-2 188 066	-2 269 000	-2 156 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 739 723	-2 659 157	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		27 660	134 605	20 000	4 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		832 310	804 649	824 649	836 310
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 228 664	1 287 128		
Kortsiktig gjeld		-396 354	-482 479		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		832 310	804 649		

624 - ENGA BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 764 050	3 103 574	3 013 476	2 726 028
Innkrevde felleskostnader	2	2 351 776	2 270 556	2 351 524	2 462 915
Garasjer	10	68 400	64 600	65 000	69 000
Andre inntekter	3	1 275	34 045	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 185 501	5 472 775	5 435 000	5 263 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-4 500	-4 375	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-92 730	-89 160	-92 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-11 630	-10 144	-10 000	-12 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-653 746	-426 699	-600 000	-672 000
Forsikringer		-184 166	-174 022	-183 000	-172 000
Festeavgift		-383 580	-362 471	-362 000	-380 000
Kommunale avgifter	9	-346 960	-342 174	-347 000	-352 000
Garasjer	10	-12 083	-44 703	-30 000	-54 000
Energi/fyring		-102 717	-112 603	-110 000	-110 000
Kabel-/TV-anlegg		-201 249	-221 906	-228 000	-236 000
Andre driftskostnader	11	-270 348	-324 967	-296 000	-339 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 402 019	-2 251 533	-2 402 000	-2 566 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 783 482	3 221 242	3 033 000	2 697 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 739 723	2 659 157	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 523 205	5 880 399	3 033 000	2 697 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 228	16 937	0	0
Finanskostnader	13	-618 289	-915 508	-744 000	-537 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-610 061	-898 571	-744 000	-537 000
ÅRSRESULTAT		3 913 144	4 981 828	2 289 000	2 160 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 913 144	4 981 828		

624 - ENGA BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	132 015 000	132 015 000
SUM ANLEGGSMIDLER		132 015 000	132 015 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 264	6 264
Kortsiktige fordringer	15	17 387	19 708
Driftskonto OBOS-banken		467 695	191 079
Driftskonto OBOS-banken II		10 003	0
Sparekonto OBOS-banken		727 315	1 070 078
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 664	1 287 129
SUM EIENDELER		133 243 664	133 302 128
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 64		6 400	6 400
Annen egenkapital	16	57 798 610	53 885 465
SUM EGENKAPITAL		57 805 010	53 891 865
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	35 339 200	39 224 684
Borettsinnskudd	18	34 003 100	34 003 100
Annen langsiktig gjeld	19	5 700 000	5 700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 042 300	78 927 784
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		157 165	168 734
Påløpte renter		45 543	66 591
Påløpte avdrag		176 504	175 288
Energiavregning	20	17 143	71 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		396 354	482 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 243 664	133 302 128

Pantstillelse	21	132 008 600	132 008 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2017
Styret i Enga Borettslag

Ragnhild Ingunn Brynildsen /s/

Julie Sande Jeppesen /s/

Bettina Langli /s/

Steen Kjær Poulsen /s/

Steinar Bergum /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 032 168
Tomteleie	319 608
Reg.kapitalkostnader (IN)	-2 320
Kapitalkostnader (IN)	2 766 370
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-2 764 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 351 776

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av nøkler	1 275
SUM ANDRE INNTEKTER	1 275

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 2015/2016, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 5 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 250
OBOS Forvaltning, tilleggstenester	-6 005
ARRK, møteledelse generalforsamling	-4 375
SUM KONSULENTHONORAR	-11 630

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 361
Drift/vedlikehold VVS	-202 777
Drift/vedlikehold elektro	-334 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 518
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 105
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 760
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 363
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-653 746

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-208 565
Renovasjonsavgift	-138 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-346 960

NOTE: 10**GARASJEREGNSKAP**

Leieinntekter	68 400
KOSTNADER GARASJER	
Reparasjon/vedlikehold	-11 633
Leietap ledig garasje	-450
SUM KOSTNADER GARASJER	-12 083
RESULTAT GARASJEREGNSKAP	56 317

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-7 264
Driftsmateriell	-80
Lyspærer og sikringer	-3 439
Vaktmestertjenester	-106 769
Renhold ved firmaer	-92 540
Snørydding/gressklipping	-20 381
Andre fremmede tjenester	-5 772
Kontor- og datarekvisita	-1 348
Trykksaker	-1 193
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 800
Andre kontorkostnader	-4 000
Telefon, annet	-11 993
Porto	-3 268
Bank- og kortgebyr	-1 389
Velferdskostnader	-4 213
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-270 348

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	991
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 237
SUM FINANSINNEKTER	8 228

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken grunnlån	-618 229
Termingebyr lån	-60
SUM FINANSKOSTNADER	-618 289

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	132 015 000
SUM BYGNINGER	132 015 000

Tomten er festet av Staten v/Jernbaneverket og NSB BA.

Gnr.232/bnr.128

Tomten er festet i 99 år fra 2002.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	636
Avsetning tap på fordringer	-6 264
Forskuddsbetalt festeavgift 1.kvartal 2017 (blir kostnadsført i 2017)	23 015
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 387

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 100 848
Egenkapital fra IN tidligere	43 315 689
Egenkapital fra IN 2016	1 739 723
Reduksjon EK fra IN	-11 357 650
SUM ANNEN EGENKAPITAL	57 798 610

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 1,51 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2006	-92 305 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 765 127
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 145 761
Nedbetalt tidligere, IN	43 315 689
Nedbetalt i år, IN	1 739 723
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-35 339 200

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-34 003 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-34 003 100

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-5 700 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-5 700 000

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-417 924
SUM INNETEKTER	-417 924

KOSTNADER

Administrasjon	18 359
Fjernvarme	450 137
Diverse	3
SUM KOSTNADER	468 499

Energiavregning for 2015, ikke oppgjort med beboerne	-67 718
--	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-17 143
----------------------------	----------------

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: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 003 100
Pantelån	35 339 200
Påløpte avdrag	176 504
Beregnete IN forpliktelser	33 697 762
TOTALT	103 216 566

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	132 015 000
TOTALT	132 015 000

INNKOMNE FORSLAG

Forslag A) Oppgradering av fellesområde/-areal

Forslagsstiller:

Rudi Becsan (Leilighet 10001).

Saksinformasjon:

I forbindelse med avholdt generalforsamling er det under møte etterpå, et par ganger vært fremsatt ønske om dekorering/maling av vegger i fellesområder (trappehus og brannsluser). Fargen som er benyttet i dag er svært lik slik sykehus brukte å være. Sykehus i dag benytter langt mer farger og pynter mer opp enn tidligere. Alt innenfor forsvarlig brannforebyggende rammer. Slik praksisen i dag har vært, har styret mer eller mindre gitt forbud til pynting selv om dette også er innenfor brannforebyggende rammer.

Forslag til vedtak:

For å få et mer hyggelig/penere fellesområde ber jeg generalforsamlingen gi styret et mandat til å peke ut/danne en gruppe som kan fremme et forslag til denne endringen med et omkostningsforslag. En konkretisering av disse kostnaden før dette er blitt vurdert og behandlet av styret er mer eller mindre umulig. Men et sted mellom kr. 20.000 og kr. 30.000 må vel påregnes.

Utførelse av slikt arbeid kan muligens utføres på våre kommende dugnadskvelder i borettslaget og/eller at noen melder seg frivillig til deler av dette arbeidet.

Forslag B) Sykkelparkering under tak

Forslagsstiller:

Inger Lise Blyverket og Helle Christin Nyhuus (Leilighet 9004).

Saksinformasjon:

Borettslaget må legge til rette for at beboerne kan gjøre bruk av sykkel som fremkomstmiddel. Utviklingen tilsier at sykkelbruken, inkl. el-sykkel, vil øke i Oslo. Borettslaget må bidra gjennom å legge til rette for økt bruk av sykkel.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen mener det er ønskelig å bidra til tilrettelegging for bruk av sykkel, inkl. el-sykkel, for borettslagets beboere. Sykkelparkering under tak vurderes å være god tilrettelegging for økt bruk av sykkel. Styret får fullmakt til å innhente tilbud i løpet av 2017 vedrørende bygging av sykkelparkering under tak. På bakgrunn av dette legger styret frem forslag til generalforsamlingen i 2018.

Forslag C) Kritikk av styret

Forslagsstiller:

Liv Brynhildsvoll og Bjørn Nilsen (Leilighet 10002).

Saksinformasjon:

Lov om burettslag setter noen begrensninger for hva et styre kan gjøre vedtak om uten godkjenning fra generalforsamlingen. Ett av punktene i loven får direkte virkning for styrets beslutning om å gå til innkjøp av nye fjernvarmemålere:

Lov om burettslag § 8-9 Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

(...)

6. tiltak elles om går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

I forbindelse med gjennomgang av radiatormålere gjorde styret i perioden august/september vedtak om innkjøp av helt nytt sett med målere av annen type. Andelseierne ble informert om dette i et skriv som ble sendt ut 20/9-2016. I informasjonsskriv nr.4 2016 (datert 5. oktober) opplyses det at kostnaden pr. leilighet vil ligge på kr. 3200,- + mva. Beløpet dekkes inn via felleskostnadene.

Det er utvilsomt at denne anskaffelsen går ut over vanlig forvaltning, og skulle derfor uansett vært lagt frem for generalforsamlingen.

Totalbeløpet for anskaffelsen er kr. 256 000,- inkludert mva. Budsjetterte felleskostnader for 2016 er kr. 2 402 000. Beløpet som styret har disponert til anskaffelse av nye fjernvarmemålere er altså mer enn det dobbelte av hva loven gir adgang til uten godkjenning fra generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Enga Borettslag vedtar følgende uttalelse:

«Styret kritiseres for ikke å ha lagt frem saken om utskifting av fjernvarmemålere for generalforsamlingen før beslutningen ble tatt, slik det kreves i Lov om burettslag § 8-9 pkt. 6».

Styrets innstilling:

Styret tar ikke stilling til kritikken, men vil gi en grundig orientering på generalforsamlingen og besvare eventuelle spørsmål der.

Forslag D) Skriftlig redegjørelse om utskifting av målesystem for effektuttak av radiatorer

Forslagsstiller:

Inger Lise Blyverket og Helle Christin Nyhuus (Leilighet 9004).

Saksinformasjon:

Styret informerte i skriv av 20. september og 5. oktober 2016 om nytt avlesningssystem for radiatorvarme. Total kostnad pr. andel er kr. 3 200,- pluss mva., noe som utgjør kr 256 000,- inkl. mva. for hele borettslaget. Saken er ikke behandlet på generalforsamling og beløpet er dermed ikke lagt inn i vedtatt budsjett for perioden. Det er kort tid siden opprinnelig anlegg ble anskaffet og derfor fremstår det som underlig at nytt anlegg allerede er anskaffet.

Det har oppstått skader som følge av installering av nytt anlegg. Vi er kjent med at fire gulv har blitt skiftet. Det er av interesse å få kunnskap om skader som har oppstått.

Forslag til vedtak:

I forbindelse med utskifting av målesystem for effektuttak fra radiatorer skal styret fremlegge for generalforsamlingen en skriftlig redegjørelse om følgende punkter:

- * Det gis en forklaring på hva som var feil med installert avlesningssystem for radiatorvarme som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i november 2012.
- * Det gis en oversikt over hvilke radiatorer som viste feil / hva i anlegget som var feil.
- * Det forklares hvorfor anlegget ikke kunne benyttes etter at feilaktige faktorer var rettet opp ved gammelt anlegg.
- * Det forklares nærmere hvilke vurderinger som ble gjort for å installere nytt anlegg.
- * Kostnaden ved nytt anlegg beskrives.
- * Kostnaden knyttet til tidligere anlegg, vedtatt av generalforsamlingen, beskrives.
- * Skader som har oppstått som følge av installasjon av nytt anlegg beskrives.
- * Kostnader for borettslaget knyttet til skader som har oppstått i forbindelse med nytt anlegg beskrives.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen har ikke rukket å sende inn innstilling i forkant av trykkingen. Valgkomiteen vil derfor underrette om kandidater under generalforsamlingen.

I valgkomiteen for Enga Borettslag

Inger-Johanne Gahr /s/ Terje Holstad /s/

Kjersti Myrene /s/ Helle Christin Nyhuus /s/

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 13 styremøter godt supplert av kommunikasjon på e-post og telefon. På de tre siste møtene fikk varamedlemmene mulighet til å delta. Det er også i tillegg avholdt et regnskaps/styremøte sammen med forretningsfører. Forretningsfører er også brukt som diskusjonspartner og rådgiver i perioden.

Det er sendt ut 11 informasjonsskriv i perioden for å orientere om aktuelle saker.

Dugnader

Det er gjennomført to dugnader i perioden, vår og høst. Vi har også i denne styreperioden hatt rimelig bra frammøte på dugnadene slik at de planlagte aktiviteter ble gjort unna på et par timer.

Hagekomité

Ellen Kronborg og Eva Johannessen er i hagekomiteen. De har gjort en flott innsats og fortjener honnør for dette.

Garasjeporten

Industriporter AS har skiftet de store fjærene på garasjeporten.

Fliser i gangen

Viking Entreprenør AS har byttet ut ødelagte fliser i A og B oppgangen. Det er kjøpt inn reservefliser.

Nummermarkering av parkeringsplasser i garasjen.

Vi har satt opp aluminiumsskilt i garasjen til å markere parkeringsplassene.

Schneider Electric, Nød- og markeringslys

Vi har inngått en ny avtale med Firesafe, som fra 2017 vil stå for all kontroll av nød- og markeringslys.

Status vannlekkasjer

Vi har hatt seks vannlekkasjer med forskjellige årsaker. Disse følges opp i dialog med forsikringsselskapet, og vi vil gjennomføre en analyse av ovennevnte skader med et ingeniørfirma i løpet av kort tid. Dette for å se om det kan være hensiktsmessig å iverksette noen forebyggende tiltak.

4 leiligheter er solgt i perioden og det har vært en bruksoverlating.

Energimåling og avregning

Borettslaget besluttet på ekstraordinær generalforsamling i 2012 å etablere et målesystem for å kunne fordele kostnadene til oppvarming og varmt tappevann etter individuelt forbruk på de enkelte leiligheter. Dette ble etablert i samarbeid med leverandør ISTA som også har foretatt avregningene og fordelingen av kostnaden til den enkelte leilighet basert på avlest forbruk på de enkelte leilighetsmålere.

Styret mottok i februar 2016 forslag til energiregnskap for 2015 fra Ista fordelt ut på de enkelte leiligheter for godkjenning før utfakturering. I forbindelse med at styret gjennomførte en kontroll av det mottatte energiregnskapet ble det avdekket flere forhold som styret fant grunn til å kontrollere nærmere **før** de kunne godkjenne noe regnskap.

Styret nedsatte en gruppe bestående av styreleder og to andelseierne (som har stilt spm ved tidligere avregninger) med oppgave å kontrollere energiregnskapet. Styret stilte bl.a spm. ved følgende forhold som måtte avklares:

- Enkelte leiligheter var oppført med reduksjonsfaktorer på målt forbruk på en eller flere radiatorer i leiligheten. Ved en slik omfordeling av forbruket blir ikke den enkelte leilighet fakturert iht eget forbruk slik løsningen som generalforsamlingen vedtak forutsetter.
- Radiatorfaktorer var forskjellige på like radiatorer, noe som har direkte innvirkning på beregning av forbruk og som igjen gir feil fordeling av kostnadene.
- Enkelte leiligheter var registrert med et særdeles lavt forbruk og spørsmålet var hvorvidt målerne i disse leilighetene fungerte eller om det var en annen forklaring. Tidligere har det vært registrert forbruk på radiatorer som fysisk var demonterte.

Det har i 2016 vært gjennomført flere avklaringsmøter med Ista. De var i utgangspunktet svært negative til at det var noen avvik og har således vært opplevd som svært lite samarbeidsvillige.

Reduksjonsfaktorene aksepterte Ista å fjerne, men avviste i utgangspunktet at det var benyttet feil radiatorfaktorer på enkelte radiatorer og at de hadde hatt problemer med innsamling av målerdata. Dette medførte at gruppen har måttet bruke mye tid for å kunne dokumentere avvikene ovenfor Ista. Etter hvert som gruppen kunne dokumentere konkrete avvik kom det innrømmelser fra Ista. Dette tok sin tid og styret besluttet at de ikke kunne godkjenne noen energiavregning før alle avvik var korrigerert og man kunne føle seg trygg på at energiregnskapet for 2015 var korrekt, samt at 2016 avregningen ville bli utført med korrekte inngangsverdier.

Det etablerte innsamlingssystemet for energi til oppvarming var basert på registrering av forbruksverdier til Ista fra til sammen 246 radiatormålere. Dvs 246 målepunkter og trådløs overføring av data fra disse.

Med bakgrunn i erfaringen med flere avvik på målerregistreringer hos Ista, forespørsel fra flere andelseiere om å kunne fjerne radiatorer, samt et ønske om å legge til rette for fremtidig enklere og sikrere kontroll av forbruksdataene i energiregnskapet, besluttet styret å avvike løsningen med radiatormålere og istedenfor montere 1 stk hovedmåler for oppvarmingen til hver enkelt leilighet, plassert i skapet på badet. Dvs 64 målere istedenfor 246! For å sikre overføringen av forbruksdata, som fremdeles er trådløs, ble det montert en signalforsterker. Denne fungerer også som temperatur og luftfuktighetsmåler i hver leilighet. (Dette siden måleren nå er plassert inne på badene som delvis er omsluttet av stålplater).

Samtidig som nye målere ble installert på la gruppen Ista og fysisk kontrollmåle samtlige radiatorer for så å sjekke disse opp mot radiatorfaktorene. Dette resulterte i at flere leiligheter fikk korrigerert enkelte radiatorfaktorer.

Til slutt ble Ista pålagt å korrigerere grunnlagsverdiene som legges til grunn for energiberegningene til de enkelte leiligheter og fremkomme med nytt energiregnskap for perioden 1/1-15 frem til radiatormålerne ble skiftet ut 1/11-16.

Gruppen har kontrollert den nye energiavregningen og fant nå å kunne anbefale styret å godkjenne mottatt energifordelingsregnskap til de enkelte leiligheter.

Styret besluttet videre at det ikke var hensiktsmessig å skulle omgjøre tidligere energiregnskap, som tidligere styrer har godkjent, til tross for at disse åpenbart ikke har vært korrekte.

For fremtidige styrer vil dagens løsning medføre at det vil være enklere å kontrollere at energiregnskapet er korrekt.

Gjesteparkeringsplasser langs med gangvei / støyskjerm.

Borettslaget v/ tidligere styre har i samarbeid med eier av næringseiendommen Biskop Jens Nilssøns gate 5 (BJN 5) avtalt å etablere gjesteparkeringsplasser langs med gangveien. Dette er oppmerket og har for så vidt fungert mer eller mindre greit.

Dagens styre er gjort oppmerksom på at utleieplassene som er etablert av nabo BJN 5 i sin helhet er etablert på areal som er regulert til felles avkjørsel (adkomstvei) og som ligger på borettslagets eiendom. Denne kan således ikke disponeres som parkeringsareal og styret kan ikke uten et samtykke fra generalforsamling omdisponere borettslagets eiendom på denne måten. Videre er de plassene som borettslaget disponerer etablert på grunn som eies av Oslo Kommune og hvor det ikke foreligger noen avtale om leie av dette arealet.

Styret har søkt kontakt med jurist for å få råd i denne saken og vil arbeide videre med å avklare alle sider ved denne saken. Ulovlig disponering vil måtte opphøre og styret vil evt oppta forhandlinger med Oslo Kommune om å få leie eller kjøpe arealet mellom adkomstveien og gangveien for å kunne etablere permanente gjesteparkeringsplasser for borettslaget her.

Styret ønsker at vi skal ha et beboermøte etter generalforsamlingen slik at denne saken kan diskuteres.

Styret

Styret kan kontaktes på mail styret@engaborettslag.no og på telefon 482 50 042. Styret har også en postkasse i oppgang A. Hjemmesiden til borettslaget er <http://www.engaborettslag.no/>.

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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må en påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i garasjeanlegg som eies av beboerne. Borettslaget har i tillegg 11 gjesteparkeringsplasser utenfor, pluss 8 plasser tilhørende leietagere i BJN 5 som er reservert Enga Borettslag utenom arbeidstid.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt bestilles gjennom styret og betales av den enkelte. Omprogrammering av ringeklokke bestilles hos styret.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Søknadsskjema ligger på hjemmesiden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565534. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.06 og 01.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Enga Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har fremforhandlet en kraftavtale med LOS AS. Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no. Spørsmål utover dette rettes direkte til LOS AS.

Fjernvarme

Enga Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.