



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 396
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 042 098	4 473 828
Sum inntekter		5 042 098	4 473 828
Kostnader			
Lønnskostnad		247 725	256 725
Annen driftskostnad		4 635 612	3 801 022
Sum kostnader		4 883 337	4 057 747
Driftsresultat		158 761	416 081
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 379	23 258
Sum finansinntekter		15 379	23 258
Annen finanskostnad		217 018	264 856
Sum finanskostnader		217 018	264 856
Netto finans		-201 639	-241 598
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 878	174 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 878	174 483
Årsresultat		-42 878	174 483
Totalresultat		-42 878	174 483
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 878	174 483
Sum overføringer og disponeringer		-42 878	174 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 719 811	30 152 616
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		29 719 812	30 152 617
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 719 812	30 152 617
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		253 402	230 735
Sum fordringer		253 402	230 735
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 285 508	2 892 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 285 508	2 892 344
Sum omløpsmidler		3 538 910	3 123 079
SUM EIENDELER		33 258 721	33 275 696

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital		8 700	8 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 662 733	10 705 611
Sum opptjent egenkapital		10 662 733	10 705 611
Sum egenkapital		10 671 433	10 714 311
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 957 782	9 452 696
Øvrig langsiktig gjeld		12 926 400	12 926 400
Sum annen langsiktig gjeld		21 884 182	22 379 096
Sum langsiktig gjeld		21 884 182	22 379 096
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		660 611	171 129
Annen kortsiktig gjeld		42 496	11 160
Sum kortsiktig gjeld		703 106	182 289
Sum gjeld		22 587 288	22 561 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 258 721	33 275 696



Årsmøte 2021

Sageneterrassen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 28. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sageneterrassen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 20. april 2021 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er onsdag 28. april 2021 kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sageneterrassen Borettslag. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/427>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer for perioden 2020/ 2021
5. Forslag om vedtektsendring
6. Endring i husordensreglene om Støyende verktøy/indre vedlikehold og/eller endringer
7. Forslag til endring i husordensreglene punkt om "Garasjer og gjesteparkering"
8. Anledning til å beholde eksisterende parkeringsplass ved flytting internt i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes

Mette Hamre Næss

Christopher Røsholm

Trond Rathe

Helle Mari Martinsen Ulvang



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Martin Kalvø og Aleksander R. Nordgarden Rødner foreslås.

Forslag til vedtak

Martin Kalvø og Aleksander R. Nordgarden Rødner velges.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat på kr -42 878 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap for 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Furnes	Kristiansands Gate 12 B
Nestleder	Mette Hamre Næss	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Christopher Røsholm	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Trond Rathe	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Helle Mari Martinsen Ulvang	Kristiansands Gate 12 C
Varamedlem	Martin Kalvø	Kristiansands Gate 12 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Harald Furnes Kristiansands Gate 12 B

Varadelegert
Mette Hamre Næss Kristiansands Gate 12 B

Valgkomiteen

Kim Urdahl-Aasen Kristiansands Gate 12 C

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

Generelle opplysninger om Sageneterrassen Borettslag

Borettslaget består av 87 andelsleiligheter.

Sageneterrassen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471396, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Kristiansands Gt 12

Gårds- og bruksnummer :
221 247

Første innflytting skjedde i 1980. Tomt kjøpt i 1985.

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.

Sageneterrassen Borettslag 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. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 917 150. Dette er kr 274 782 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter samt en økning i garasjeinntekter som følge av ny avtale med Drøbaksgata som ikke var budsjettert. Andre inntekter består i hovedsak av tomteleie og administrasjonskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 883 337. Dette er kr 475 410 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduksjon i egenkapital i gråbeinsletta, ref. note 9.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 42 878 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 124 948 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr – 167 826.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 835 804 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 316 406 til ordinært samt større vedlikehold som blant annet omfatter oppgradering av hovedtavle og installasjon av infrastruktur for el-billading. Borettslaget har fått et tilskudd fra Oslo kommune for etablering av infrastruktur for lading av el-bil, kr 136 000. Dette tilskuddet vil bli innbetalt til borettslaget i løpet av 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Strømkostnadene kan bli noe høyere enn budsjettert på grunn av ekstra høye kostnader i vintermånedene.

Forsikring

Borettslaget er forsikret gjennom Gråbeinsletta sameie. Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sageneterrassen Borettslag.

Lån

Sageneterrassen Borettslag har et annuitetslån i Eika med månedlig forfall. Lånet har flytende rente på 1,98 % pr. mars 2020. Lånet er etter gjeldende nedbetalingsplan ferdig nedbetalt i månedsskiftet mars/april 2040. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 115 693 ekskl. mva. til kr 118 585 ekskl. mva. fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.05.2021.

Vedtatt etter at budsjettet var vedtatt. Dermed så er ikke denne økningen med i budsjettet for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GRÅBEINSSLETTA

Borettslaget er medeier i sameiet Gråbeinsletta, org. nr. 912 837 300. Sameie som består av 5 seksjoner, hvorav 1 samleseksjon bolig og 4 næringsseksjoner. Borettslaget har seksjon 1 (samleseksjon bolig) og seksjon 5 (garasjeseksjon), OBOS Forretningsbygg har seksjon 2 og 4 og Haber Norge AS (Rema 1000) har seksjon 3. Styrets leder er Harald Furnes.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sageneterrassen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sageneterrassen Borettslag



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAGENETERRASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 940 790	3 110 674	2 940 790	2 835 803
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-42 878	174 483	-58 559	80 070
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-369 966	-344 368	-339 000	-386 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-124 948	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		432 805	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-104 986	-169 885	-397 559	-305 930
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 835 804	2 940 790	2 543 231	2 529 873
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 538 910	3 123 079		
Kortsiktig gjeld		-703 106	-182 289		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 835 804	2 940 790		



SAGENETERRASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		586 984	609 171	632 508	560 784
Innkrevde felleskostnader	2	4 006 000	3 726 160	3 921 492	4 117 216
Garasjer		246 192	87 699	88 368	298 800
Andre inntekter	3	77 974	50 798	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 917 150	4 473 828	4 642 368	4 991 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 725	-31 725	-31 725	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-5 500	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-144 615	-140 950	-145 178	-148 954
Konsulenthonorar	7	-81 484	-66 597	-50 000	-50 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 400
Drift og vedlikehold	8	-1 094 670	-793 328	-1 000 000	-1 316 406
Eiendomsskatt		-84 396	-94 460	0	0
Kostnader sameie	9	-2 250 468	-1 651 144	-1 879 524	-1 973 500
Energi/fyring		-284 586	-418 106	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 131	-395 403	-410 000	-422 045
Andre driftskostnader	10	-267 362	-218 133	-243 100	-244 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 883 337	-4 057 747	-4 407 927	-4 736 730
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		33 813	416 081	234 441	255 070
Innbetalt andel fellesgjeld		124 948	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		158 761	416 081	234 441	255 070
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 379	23 258	0	0
Finanskostnader	12	-217 018	-264 856	-293 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-201 639	-241 598	-293 000	-175 000
ÅRSRESULTAT		-42 878	174 483	-58 559	80 070
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	174 483		
Fra annen egenkapital		-42 878	0		



SAGENETERRASSEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	70 787	503 592
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		29 719 812	30 152 617
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		99 180	101 252
Andre kortsiktige fordringer	15	154 222	129 482
Driftskonto OBOS-banken		844 975	613 993
Sparekonto OBOS-banken		2 440 533	2 278 351
SUM OMLØPSMIDLER		3 538 910	3 123 079
SUM EIENDELER		33 258 721	33 275 696
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Annen egenkapital	16	10 662 733	10 705 611
SUM EGENKAPITAL		10 671 433	10 714 311
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 957 782	9 452 696
Borettsinnskudd	18	12 926 400	12 926 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 884 182	22 379 096
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		660 611	171 129
Annen kortsiktig gjeld	19	42 496	11 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		703 106	182 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 258 721	33 275 696
Pantstillelse	20	25 926 400	25 926 400
Garantiansvar	21	583 327	2 629



10

Sageneterrassen Borettslag

Oslo, 09.03.2021
Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes /s/

Christopher Røsholm /s/

Trond Rathe /s/

Helle Mari Martinsen Ulvang /s/

Mette Hamre Næss /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. 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 inntektføres 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	3 914 484
Eiendomsskatt	84 292
Forretningslokale	7 224
Kapitalkostnader på IN-lån	594 638
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 654
Overført til kapitalkostnader	-586 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 006 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonshonorar	28 560
Utleie av plass til gasskjøler	15 000
Eiendomsskatt, innkrevd tidligere år	11 160
Tomteleie	23 254
SUM ANDRE INNTEKTER	77 974

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	9 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 725

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 951
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 533
SUM KONSULENTHONORAR	-81 484

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

Drift/vedlikehold bygninger	-26 654
Drift/vedlikehold VVS	-52 005
Drift/vedlikehold elektro	-5 884
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 314
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 691
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 863
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 003
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-677 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 094 670

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

NOTE: 9**KOSTNADER SAMEIE**

Felleskostnader (kr 156 627,- x 12 mnd)	-1 879 524
Avregning S 692 pr 31.12.2019	-435 772
Andel fra Oslo kommune	64 828
SUM KOSTNADER SAMEIE	-2 250 468

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 717
Renhold ved firmaer	-220 415
Andre fremmede tjenester	-14 462
Trykksaker	-967
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-323
Telefon, annet	-15 050
Porto	-1 473
Bank- og kortgebyr	-2 505
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 362

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 182
Andre renteinntekter	2 966
SUM FINANSINNTEKTER	15 379

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-217 018
SUM FINANSKOSTNADER	-217 018

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982 29 085 030

SUM BYGNINGER 29 085 030

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.247

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ

Kostpris 33 188

Avskrevet tidligere -33 187

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 1

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune 154 222

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 154 222

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 10 094 814

Egenkapital fra IN tidligere 650 107

Egenkapital fra IN 2020 124 948

Reduksjon EK fra IN -207 136

SUM ANNEN EGENKAPITAL 10 662 733

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**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2009 -13 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 897 197



15

Sageneterrassen Borettslag

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	369 966
Nedbetalt tidligere, IN	650 107
Nedbetalt i år, IN	124 948
	<u>-8 957 782</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 957 782

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-12 778 400
Tillegg 2012	-148 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 926 400

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-756
Påløpte kostnader	-41 740
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-42 496

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 926 400
Pantelån	8 957 782
Beregnete IN-forpliktelses	567 919
TOTALT	22 452 101

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 085 030
Tomt	563 994
TOTALT	29 649 024

NOTE: 22**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 89,51% av Gråbeinsletta Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 583 327 pr 31.12.2019.

Selskapets andel i Gråbeinsletta Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annens informasjon om borettslaget

Rehabilitering og større vedlikehold

- 2020 Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene
- 2020 Oppgradering av hovedtavle
- 2020 Røykluker i trappeoppgangene byttet ut
- 2020 Etterfestet plater på hele A-blokken
- 2019 Reparert fasaden over hovedinngangsdøren
- 2019 Utskifting til nye branndører i trappeoppgang
- 2018 Utskifting av samtlige leilighetsdører
- 2018 Utskifting av gulvbelegg i ganger og trappeoppgang, men ikke baktrapp i blokk C.
- 2017 Utbedret skader i mur mellom A- og B-blokken. Stålbukk med ekstra bæring montert.
- 2017 Nytt ventilasjonssystem garasje
- 2017 Utskifting av belysning i fellesarealer og trappeoppganger
- 2017 Utskiftet blandeventil varmtvann
- 2017 Rens av ventilasjonssystemet
- 2017 Nytt gulvbelegg i fellesområdene.
- 2016 Utskifting av låssystem
- 2016 Utskifting av lysarmatur i garasjene
- 2016 Utbedring av 3 lekkasjer fra bakgård
- 2015 Rehabilitering garasjegulv.
- 2015 Oppgradert lekeplassen.
- 2015 Porttelefoner skiftet ut.
- 2015 Installert kamera og videoovervåking.
- 2015 Skiftet postkassene.
- 2013 Brannsikring i alle leiligheter. Utskifting av røykvarslere og ettersyn av utstyr.
- 2012 Utskifting av dører og vinduer i hovedinngangspartiet, inngangen fra bakgården til A-blokken, og døren fra C-blokken (ved heisen) ut i bakgården.
- 2012 Utskifting av vifter i ventilasjonssystemet.
- 2011 Utskifting av radiosender i nedre garasje
- 2010 Nye heiser
- 2009 Rehabilitering av balkonger. Nye vinduer og dører. Utskifting av varmtvannsbereder.
- 2008 Ny garasjeport øvre garasje
- 2005 Nye røykvarsler og uttrekksslange i leilighetene.
- 2002 Rehabilitering garasjegulv
- 2001 – 2005 Skiftet stoppekran i leilighetene.
- 2000 Takomlegging
- 1999 Skiftet vinduer (ikke på balkong)



Styrets arbeid i perioden

Styret har bestått av leder, styremedlemmer og et varamedlem. Arbeidet mellom styremedlemmene ble fordelt med ansvarsområder som vaktmesterkontakt, HMS ansvarlig, Informasjonsansvarlig og ansvarlig for kontantkasse.

Det ble avholdt 9 styremøter inkl. 1 overtakelsesmøte med det gamle Styret. Mye av informasjonsutvekslingen og arbeidet mellom styremedlemmene ble gjort via epost. Styret har lagt vekt på informasjon og at beboerne har vært fortløpende informert om saker som berører dem. I perioden 2020/21 er det kommet 5 utgaver av "Styret Informerer". Alle utgavene ble både hengt opp på oppslagstavla og lagt ut på borettslagets nettside: www.sageneterrassen.no. De er også distribuert i postkassen til de beboere som har ytret ønske om dette, og på e-post til de beboere som har ønsket det. I tillegg er de lagt ut på vår facebookside. Annen informasjon til beboere ble også hengt opp på oppslagstavla eller distribuert i postkassene.

Totalt har deler av Styret deltatt på 20 ulike interne og eksterne møter i løpet av perioden i tillegg til det løpende styrearbeidet.

Hele styreperioden har vært preget av covid-19. Det har medført at planlagte aktiviteter har måttet utsettes eller gjøres digitalt. Pandemien har også fått fram det beste hos folk. Da det kom et initiativ om å hjelpe beboere som enten var i karantene eller levde i frykt, melde det seg umiddelbart 14 beboere for å stille opp for å hjelpe.

Innflytting:

Gjennom 2020 fikk Sageneterrassen Borettslag nye beboere i 4 leiligheter. Dette er færre enn tidligere år. Men den første tiden i 2021 tyder på en klar økning igjen.

Vaktmestertjenester:

Rutinemessig jobber ISS hos oss normalt 2 timer hver dag. Av de viktigste faste oppgavene nevnes søppelhåndtering, en fullstendig befarings av borettslaget 3 ganger i uken og strøing/måking. Når spesielle oppgaver skal gjøres leies ISS inn på timesbasis. Vi er godt fornøyd med den jobben ISS gjør.

Det er inngått avtale med eget firma om vasking – Alliansen Renhold AS.

For at vi skal kunne fange opp ulike behov i alle deler av Borettslaget, er vi avhengige av at vi får beskjed fra de som ser ting som burde vært gjort. Vi er derfor glad for alle som gir oss beskjed. Noen ganger må vi også bli minnet på ting som skulle vært brakt i orden.

Brannsikkerhet:

Våren 2016 engasjerte Styret et firma til å gjennomgå Borettslaget med tanke på brannsikkerhet. Vi fikk en rapport med ulike tiltak som måtte gjennomføres. Tiltakene er rangert i forhold til hvor viktige de ansees å være.



Styret har tatt utgangspunkt i rapporten og utbedrer forhold den peker på. Det har blitt etablert brannceller, f.eks i trappeoppgang og i rom for papiravfall. Her har mange opplevd at brannsikkerhet har gått på bekostning av lett tilgang.

Røyklukene i trappeoppgangene (hovedtrappen og baktrappen i C-blokken) ble byttet ut i løpet av 2020.

Elektronisk postkasser og ringeklokker:

Navn på postkasser og ringeklokker gjøres elektronisk. Det skal ikke være lapper eller skrift på postkasser eller ringeklokker. Dersom en beboer ønsker endret navn på postkasser eller ringeklokker, så send en melding til Styret. Et eksempel kan være dersom barn får nytt pass. I så fall kan navn endres midlertidig. Nye beboere vil normalt fanges opp, men en melding til Styret vil alltid være en fordel.

Ringeklokkene oppdateres ved hjelp av PC som kobles på. Gi gjerne beskjed til Styret litt i forkant av inn- og utflytting.

Fasaden:

I mai 2019 ble det avdekket at det var dårlig feste i spikerslag under platene over hovedinngangen. Platene her ble derfor skiftet ut. Samtidig ble det foretatt noe tilleggisolering og spikerslag ble byttet ut.

I 2020 måtte noen plater utbedres høyt oppe på fasaden i blokk A. Det ble da samtidig undersøkt om spikerslagene holdt. Det ble heldigvis ikke avdekket manglende feste på A-blokken.

Vasking:

Det ble inngått avtale med nytt vaskefirma (Alliansen Renhold) med virkning fra 1. januar 2020. Firmaet har også foretatt garasjevasken.

Møll, skjeggkre og rotter:

Det ble oppdaget møll i kjellerbodområdet i 2017. Skadedyrfirma (Anticimex) ble engasjert. Feller ble satt opp og basert på fangst av møll ble det vurdert å behandle hele bodområdet generelt og 5 boder spesielt. Alt innhold av tekstiler i de 5 mest berørte bodene ble frosset ned.

I ettertid er det igjen observert møll. Anticimex har uttalt at eneste måten å være sikker på å løse problemet, er å fryse ned alt i begge kjellerne. Styret har så langt vurdert at det vil bli for omfattende i forhold til nytten, men følger med. For øvrig er det beboers ansvar å pakke inn det som evt.kan være utsatt for møll, på en forsvarlig måte slik at ikke møll får gjort skade.

Styret har mottatt beskjed om at enkelte beboere har observert det som kan være skjeggkre eller sølvkre. Vi hadde besøk fra Anticimex sommeren 2019, som satte ut feller i fellesarealene. Anticimex har ikke gitt beskjed om noen funn fra disse fellene, men vi ber beboere være obs og gi beskjed om det oppdages skjeggkre (er det først i én leilighet er det fort i flere). Skjeggkre er for øvrig ikke «farlig», og skader ikke bygningen, klær e.l., men det kan oppleves ubehagelig om det blir mange av dem. Ofte kommer de inn med pappesker o.l.

Det observeres fra tid til annen rotter utendørs. Vi har lagt ut gift, men man vil aldri helt bli kvitt problemet all den tid det er mye rotter i Oslo – også i Sagene Bydel. Det vi er blitt anbefalt for å gjøre vårt område mindre attraktivt, er å klippe høyt gress, luke godt og minimere mat til gnagere.

Det ble også foretatt en innvendig inspeksjon i ulike kjellerområder. Det ble da funnet gamle spor etter rotter, men ingen av nyere dato.

Vedlikeholdsnøkkelen:

Vi bestilte i 2019 den såkalte vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS. Det innebærer at de går gjennom hele bygget og lager en rapport knyttet til anbefalinger om hva som bør gjøres og når. Rapporten ble presentert i februar 2020.

Ut fra vedlikeholdsnøkkelen vil det første større tiltaket som må gjennomføres være vann- og avløpsrør. Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å drive prosjektet. Alle våtrom vil bli berørt, og forventet oppstart er januar 2022.

Av tiltak beskrevet i vedlikeholdsnøkkelen har vi i løpet av året oppgradert røykluker, hatt tilsyn med taket, oppgradert hovedtavlen, etablert ladeinfrastruktur el-bil, kontrollert lekeplass og markert hovedtrappen. Dessuten har vi startet arbeidet med utskifting av vann- og avløpsrør.

Treningsrom:

I løpet av høsten 2018 ryddet Styret på dugnad det tidligere vaktmesterrommet i kjelleren. Vegger og gulv ble malt og noen treningsapparater satt inn. Noe utstyr ble donert og noe utstyr måtte kjøpes. I rommet er det tredemølle, sykkel, romaskin, vekter og litt annet.

Vi gjør oppmerksom på at rommet primært er beregnet på voksne beboere og trening skjer på eget ansvar. Vi har kjøpt inn noen typer vekter som det er viktig brukes på korrekt måte. Det er også svært viktig at den som skal bruke utstyr på forhånd kontrollerer at utstyret er i orden. Blant annet er det meget viktig at pinnen på treningsbenken settes skikkelig inn dersom man endrer vinkelen. Det er observert at dette ikke alltid gjøres, og hullet hvor pinnen skal settes inn er derfor blitt noe ødelagt.

Ungdom under 18 år anbefales å trene under tilsyn av voksne, og ungdom under 16 må ha tilsyn av en voksen.

Grunnet covid-19 ble det innført registrering av bruk og begrensning av antall som kan trene samtidig til 1 husholdning om gangen.

Vann- og avløpsrør:

Våren 2011 ble det gjennomført en tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør. Konklusjonen var en forventet gjenstående levetid på 5 år. Høsten 2019 engasjerte vi OBOS Prosjekt til å utarbeide "Vedlikeholdsnøkkelen". Den konkluderte med at nå var tiden inne til å bytte ut vann- og avløpsrørene.

I rapporten fra 2011 fremsto rør-i-rør som en mulig løsning. Obos prosjekt sier i forbindelse med presentasjon av vedlikeholdsnøkkelen at rør-i-rør bare er å kjøpe seg tid, og at nye løp for rørene må etableres. Rørene som finnes i dag er støpt inne i vegg, og derfor kan ikke eksisterende løp benyttes. Nye rør vil bli lagt innvendig i badene og gjennomgående nedover i underliggende leiligheter. Membran blir derfor brutt. Nye rør vil bli innkasset. Alle bad blir derfor berørt slik at

det blir en rehabilitering av badene med utskifting av VVS-utstyr. Det vi derfor anser som mest sannsynlig er at vi starter i januar 2022.

Reparasjoner:

Garasjeportene er stadig utsatt. I nedre garasje er det i perioder innbruddsforsøk og hærværk. Etter at videokamera ble installert synes det som om problemene er blitt mindre. Men likevel har vi stadig behov for reparasjon av garasjeportene.

De to ytterste portene i nedre garasje tilhører Oslo Kommune v/Boligbygg. Vi har koblet våre fjernkontroller inn på mekanismen for å åpne portene automatisk.

Dørpumpen til hovedinngangsdøren er utsatt. Det skyldes at mange bruker makt for å åpne døren. Etter at de elektroniske låsene ble installert, måtte en av innstillingene for pumpen fjernes. Dette fordi det kunne oppstå situasjon med lukket dør og feil innstilling på bryter slik at døren ikke lot seg åpne utenfra.

Det er stadig behov for å gjøre noe med dører eller låser.

Videoovervåking:

Det ble i 2015 satt opp 8 Kamera i fellesarealene. De fordeler seg på 1 ved hovedinngangspartiet, 1 ved inngangspartiet til A-blokken, 5 i garasjene og 1 ved inngang til kjellerlokalene.

Overvåkingen har bidratt til at politiet har fått tilstrekkelig bevis til å dømme både lommetyver og en notorisk kriminell.

EL-biler

I 2020 kom nye regler som gjorde det obligatorisk å legge til rette for lading av el-bil i borettslaget. Sageneterrassen var allerede i prosess, og hadde innhentet støtte fra Oslo kommune. I løpet av 2020 ble det etablert løsning for lading av el-bil.

Beboere som ønsker å bestille lader for el-bil må bestille gjennom Styret for at garantien for anlegget skal gjelde. Ved senere installasjon av lader må dette gå gjennom styret pga garantien fra installatør.

Hovedtavlen

Samtidig med installasjon av infrastruktur for EI-biler, ble hovedtavlen i borettslaget oppgradert.

TV, internet

Avtalen med Get (nå Telia) går ble fornyet for nye 3 år i oktober 2020. Vi fikk da ny dekoder til lavere pris enn foregående avtale. Ny avtale innebærer større fleksibilitet for enkelte beboer f.eks. om det ikke ønskes TV-kanaler, men kun raskt bredbånd.

GET er kjøpt opp av Telia.

Pålegg:

Vi hadde ved inngangen til styreperioden ingen pålegg. Ved utgangen av

styreperioden er det pålegg om en utbedring for en av heisene. Pålegget er videreformidlet til heisfirma, som utbedrer ved første servicekontroll i 2021.

Rema:

Noen av våre leiligheter befinner seg rett over Rema. Det innebærer at det kan komme støy – spesielt ved varelevering. Styret har hatt mye dialog med Rema for å se hva som kan gjøres for å minimere støy, samtidig som butikken får de varene de trenger for å drive butikken.

Ved varelevering skal bilene slå av motoren. Stort sett skjer også dette, men av og til er det en sjåfør som lar motoren stå på når han lesser av varer. Når det skjer er det viktig å notere tidspunkt og bilnummer, så kan vi i Styret ta det videre med Rema. Det samme bør gjøres når varebilene sperrer ut-/innkjøring foran garasjen.

Økt omsetning innebærer også mer søppelhåndtering. Butikken har begrenset plass utenfor vareinngangen, og der er også rømningsveien fra vår garasje. Pga av ofte sperring av døren fra garasjen (rømningsvei) har REMA satt opp et gjerde for å hindre dette.

Rema fikk ny butikksjef pr 1. januar 2020. Våren 2020 bygget Rema anlegg for ventilasjon og kjøling. De brukte en av sine parkeringsplasser til rom for ventilasjon. De betaler leie til Sageneterrassen for plassering av kjøleanlegget. Plasseringen til kjøleanlegget er på bakkeplan mot Drøbaksgata – under bedet ved gjerdet.

Søppel:

Styret har mye unødvendig ekstraarbeid knyttet til kasting av søppel. I garasjene er vi pålagt (HMS) å ha en metallboks for å kunne kaste brannfarlig avfall. Boksene flyter likevel av og til over av ordinært avfall, og når de er fulle settes ofte avfall ved siden av. Dette gjør både at skadedyr kan komme, og at det avfallet boksene er beregnet for ikke får plass når det er behov for å kaste brannfarlig avfall.

Alt for ofte opplever vi at søppel og gjenstander som skal kasseres bare settes i kjellerganger - litt ute av syne. Styret tar av og til en innsats for å fjerne slikt søppel, men vi presiserer at det er ikke anledning å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder både i kjellerganger, under trapper, i kjellerrom, i de tidligere kjølerommene og på søppelrommet. Ordinær søppeltømming omfatter kun det normale husholdningsavfallet som kastes i pose gjennom en av søppelsjaktene. Hvert år i forkant av dugnaden i mai bestiller vi en container eller to. Her kan alle beboere kassere mindre ting som ikke er ordinært søppel.

For øvrig oppfordrer vi beboere til å trykke sammen esker når de kastes i papiravfallet. Litt for ofte ser vi tomme esker ta opp urimelig mye plass i papircontainerne. Melkekartonger skal selvsagt skylles og trykkes flate før de kastes.

Dugnad og opprydding

Den tradisjonelle dugnaden i mai lot seg ikke gjennomføre i 2020 som følge av covid-19. Vanligvis foregår dugnaden ved at man har en gruppe som luker og gjør nødvendige arbeider ute, og en gruppe som rydder og kaster fra fellesområder og sykkelboden inne. Ingen av delene ble i 2020 gjennomført, men Styret gjennomførte selv en mindre opprydding av barnevognrommet høsten 2020.

**Covid-19:**

I likhet med resten av samfunnet, så var også Sageneterrassen Borettslag preget av covid-19 gjennom store deler av 2020. Etter initiativ fra en beboer, ble det opprettet en uformell gruppe på rundt 14 beboere som sa seg villige til å hjelpe til i situasjoner der andre beboere enten måtte være i karantene eller av andre årsaker ikke tok sjansen på å forlate hjemmet. Tilbudet ble benyttet ved 7 anledninger av ulike beboere gjennom 2020.

Som følge av pandemien ble dugnaden avlyst i 2020, tenning av juletreet ble kun en enkel markering som kunne følges fra balkongene og bakgården ble en periode stengt for bruk av barn og andre som ikke tilhører borettslaget. Det ble videre satt noen restriksjoner på bruk av treningsrommet.

Nedløpsrør fra tak:

Taket i borettslaget er flatt. Når det regner, er det store mengder vann som skal ledes ned. Rørene som leder vannet ned er støpt inne i betong veggene. Vi opplevde i 2020 at en elektriker skulle montere en stikkontakt på en regnværsdag. Da han boret i veggene kom han i skade for å bore inn i et slikt nedløpsrør, slik at det begynte å lekke vann inn i leiligheten.

Nærmere undersøkelser avdekket at bortimot halvparten av leilighetene vil være i tilsvarende situasjon – det vil si at inne i en bærevegg i leiligheten vil det også være et nedløpsrør fra tak.

Annet:

1.søndag i advent hadde vi tenning av julegranen. På grunn av covid-19 ble det kun tenning av treet, og ikke noe mer.

Styret har for øvrig ivaretatt rutinemessige oppgaver som salg av nøkkelbrikker, garasjeleie og forefallende kontorarbeid.

Eiendomsskatt:

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Mange av våre leiligheter er av en størrelse slik at de er like i nærheten av innslagspunktet.

En typisk leilighet på 99 kvm vil hos oss i 2021 skattlegges for ca 1871 kroner (for 2020 var det 1418 kroner.)

Totalt beløp er i overkant av 110 tusen kroner.

Andre viktige opplysninger

Det ble i 2014 opprettet en gruppe på Facebook for beboere i Sageneterrassen Borettslag. Gruppen er en lukket gruppe kun for borettslaget og den finnes her: <https://www.facebook.com/groups/sageneterrassen/>

Det anbefales at flest mulig beboere blir medlem av gruppen, for når informasjon skal gis raskt er dette den hurtigste måten å få ut informasjon på.

Gråbeinsletta Sameie ble en realitet 1. januar 2014. Sageneterrassen Borettslag er største seksjon og har 2 av fire Styremedlemmer. Harald Furnes er Styreleder og Mette Hamre Næss er styremedlem. De øvrige 2 medlemmene i Styret representerer hhv OBOS og Rema.

Årsberetningen for Gråbeinsletta Sameie er vedlagt.

Lukt:

Noen ganger registreres det lukt i ulike deler av Borettslaget. Problemet er størst i trappeoppgangen ved A-blokken.

Hovedårsak her er luken til søppelsjakten i 2. etasje. Når den luken ikke lukkes skikkelig, kommer lukt fra søppelrommet og ut i trappeoppgangen. Det er svært viktig å sørge for at luken lukkes skikkelig etter at man har kastet søppel.

En annen årsak er at noen ganger kastes søppel i papircontainerne nederst i trappen. Hvis det f.eks. kastes melkekartonger som ikke er skylt i forkant, tar det ikke lang tid før det lukter. Nok en kilde til lukt er dersom noen har montert noe på ventilasjonssystemet i egen leilighet. Da kan luftstrømmen snus og gå gal vei. De senere år er ventilasjonssystemet forbedret for å hindre lukt, og det er montert vifter i forbindelse med søppelsjaktene. Dette synes å virke etter hensikten.

Det er uansett viktig at beboere lukker søppellukene godt igjen etter at det er kastet søppel og at melkekartonger o.l. skyldes godt før de kastes.

Parkeringsleie til Drøbakgata borettslag

Det ble i 2005 inngått et rettsforlik mellom Sageneterrassen borettslag og Drøbakgata borettslag angående leie av 16 plasser i nedre garasje, ytre del. Rettsforliket ga Drøbakgata borettslag en rett til å leie for kr 300 pr. mnd. pr plass i 15 år, med rett til forlengelse på alminnelige leievilkår for 10 år av gangen. Denne første perioden på 15 år gikk ut i 2020, og Styret er blitt enig med Drøbaksgata om ny 10-års avtale i henhold til rettsforliket fra 2005. Markedsleie ble vurdert å være 1500 pr. plass i måneden. Alle plassene leies ut samlet.

Grønt tak

Gjennom 2020 fortsatte det med dyrking på det grønne taket over Sagene Samfunnshus. Erfaringene er positive. Endel av våre beboere har tatt del i arbeidene på frivillig basis, og våre beboere har også kunnet forsyne seg av vekster fra taket.

Organisasjonen Oikos er ansvarlig for det grønne taket.

De som arbeider på det grønne taket låner deler av en redskapsbod til oppbevaring av utstyr som benyttes på taket.

**Større vedlikehold:**

Ventilasjonssystemet ble skiftet ut i perioden 2012/13. Vi hadde den gang befarings i leiligheter og finjustering av hastighet for å finne optimal hastighet. Det er likevel enkelte kanaler hvor noen leiligheter opplever svært sterk ventilasjon samtidig som andre leiligheter tilknyttet samme kanal knapt opplever ventilasjon i det hele tatt.

Kanalen i B-blokken nærmest heisene har vist seg utfordrende. Leiligheter på den kanalen har vært befart både av Styret og av GK. Det har dessuten vært foretatt undersøkelser med kamera i sjakten og det har vært undersøkt på taket. Hastigheten ble økt høsten 2020, men for noen beboere har det medført at trekken er i høyeste laget.

Vi minner om at det er strengt forbudt å koble vifter eller andre innretninger på ventilasjonssystemet. Det vil føre til at luftstrømmer endres – både i styrke og i retning. Det er viktig at avtrekksviftene heller ikke tildekkes. Siden både kjøkken og bad er på samme ventilasjonskanal, vil vi at anlegget virker som det skal.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:

På en tidligere Generalforsamling er det vedtatt at Sageneterrassen Borettslag skulle inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette ble gjennomført våren 2011. Bakgrunnen for tidspunktet var at balkongrehabiliteringen var ferdig og det samme var utskiftingen av heis. Dermed var antakelsen at det ikke var behov for ytterligere låneopptak de nærmeste årene. Det er bare noen beboere som har inngått IN-avtale.

Oppussinger:

De seneste årene har vi hatt stor utskifting av beboere. En del av de leilighetene som selges er leiligheter som har opprinnelig romløsning. Når noen flytter inn, blir det ofte en oppussing. Når man skal pusse opp en leilighet er det viktig å vise hensyn. I husordensreglene står det beskrevet når det er anledning til å foreta støyende arbeider. Men selv om man holder seg innenfor de angitte tidsrammer, er det god praksis å varsle sine naboer og/eller henge et oppslag på oppslagstavla.

Bandrom:

I kjelleren er et rom som kan benyttes for å øve musikk. Rommet står vanligvis avlåst, men man kan få tilgang ved å kontakte Styret.

Hobbyrom:

I kjelleren er et rom som kan benyttes f.eks. til å reparere en sykkel eller preparere ski.

Hjemmesider og facebook:

Vår hjemmeside er www.sageneterrassen.no og vi har opprettet en lukket gruppe på facebook for våre beboere. Når noe viktig skal informeres om vil informasjonen både komme på oppslagstavlen og på facebook.

Dersom beboere har innspill til nyttig informasjon som burde legges ut der, er det veldig nyttig for Styret å få tips om det.

Styret har en egen E-post adresse: sageneterrassenbrl@gmail.com



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

Sageneterrassen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med ISS AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Det følger en garasje plass med hver leilighet. I tillegg disponerer borettslaget 3 funksjonelle gjesteparkeringsplasser som kan leies etter gjeldene regler.

Nøkler/ fjernkontroller

Nøkkelbrikker og fjernkontroll til garasje kan kjøpes ved henvendelse til styret.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596729. 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 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 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

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 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 Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01. mars og 01. september** på borettslagets felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 Factoring AS 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 Eiendomsforvaltning AS.

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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sageneterrassen Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**GRÅBEINSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 912 837 300, KUNDENR. 692**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 984 512	1 890 012	1 985 000	2 183 000
Andre inntekter	3	44 408	43 303	43 300	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 028 920	1 933 315	2 028 300	2 183 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-5 625	-7 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-36 435	-35 510	-36 400	-37 528
Konsulenthonorar	7	-283 670	-95 695	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-597 431	-39 924	-400 000	-400 000
Forsikringer		-307 588	-283 310	-294 642	-319 891
Kommunale avgifter	9	-812 837	-744 258	-813 000	-879 791
Andre driftskostnader	10	-460 665	-434 586	-465 920	-489 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 515 785	-1 650 318	-2 128 372	-2 194 420
DRIFTSRESULTAT		-486 865	282 997	-100 072	-11 420
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 314	1 641	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 314	1 641	0	0
ÅRSRESULTAT		-483 551	284 638	-100 072	-11 420
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	284 638		



BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		44 642	0
Kortsiktige fordringer	12	6 628	6 081
Driftskonto OBOS-banken		525 006	257 872
Sparekonto OBOS-banken		154 499	301 606
SUM OMLØPSMIDLER		730 775	565 558
SUM EIENDELER		730 775	565 558
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		79 086	562 637
SUM EGENKAPITAL		79 086	562 637
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		651 689	2 921
SUM KORTSIKTIG GJELD		651 689	2 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		730 775	565 558
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2020
Styret i Gråbeinsletta Sameie

Harald Furnes /s/

Erik Harlaugseter /s/

Mette Hamre Næss /s/

Elisabeth Sverdrup Braaten /s/



Sak 4

Fastsettelse av honorarer for perioden 2020/ 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225 000.



Sak 5

Forslag om vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Endring i husordensreglene om Støyende verktøy/indre vedlikehold og/eller endringer

Forslag fremmet av: Kim Urdahl-Aasen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nåværende regel (avsnitt 1):

Bruk av støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide være avsluttet innen kl. 17.00.

Foreslås endret til:

Bruk av støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide være avsluttet innen kl. 17.00. Alt murarbeid med varighet over 5 minutter må informeres om minst 1 dag i forveien med oppslag i inngangsrrom og på borettslagets Facebook-side hvis mulig.

Styrets innstilling

Styret mener at nåværende regler bør beholdes.

Forslag til vedtak

Nåværende regel (avsnitt 1):

Bruk av støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide være avsluttet innen kl. 17.00.

Endres til:

Bruk av støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide være avsluttet innen kl. 17.00. Alt murarbeid med varighet over 5 minutter må informeres om minst 1 dag i forveien med oppslag i inngangsrrom og på borettslagets Facebook-side hvis mulig.



Sak 7

Forslag til endring i husordensreglene punkt om "Garasjer og gjesteparkering"

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nåværende tekst:

Motorkjøretøyet skal stå på tildelt oppmerket plass med front mot front eller front mot vegg – innenfor oppmerket plass.

Foreslås endret til:

Motorkjøretøyet skal stå på tildelt oppmerket plass.

Begrunnelse:

Noen biler må parkere den andre veien for å kunne lade på egen plass. Det regnes som sikrere å rygge inn på parkering.

Forslag til vedtak

Nåværende tekst:

Motorkjøretøyet skal stå på tildelt oppmerket plass med front mot front eller front mot vegg – innenfor oppmerket plass.

Endres til:

Motorkjøretøyet skal stå på tildelt oppmerket plass.



Sak 8

Anledning til å beholde eksisterende parkeringsplass ved flytting internt i borettslaget

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En rekke beboere har montert lader til el-bil på sin plass. Ved bytte internt vil det kunne være en fordel for beboer å kunne beholde plassen.

Forslag til vedtak

Beboer som flytter internt i Borettslaget har anledning til å beholde eksisterende parkeringsplass ved søknad til styret.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Harald Furnes

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Charlotte Knatten

Mette Hamre Næss

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Martin Kalvø



Sak 10

Delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Valg av en delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Harald Furnes

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Mette Hamre Næss



Sak 11

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Kristoffer Abrahamsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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

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

Årsmøtet åpnes tirsdag 20. april kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er onsdag 28. april kl. 09.00

Selskapsnummer: 0427 **Selskapsnavn** Sageneterrassen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Martin Kalvø og Aleksander R. Nordgarden Rødner velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår å dekke resultatet for 2020 med overføring fra egenkapitalen

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

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020/ 2021

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 225 000.

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

Saker til behandling:

Saksfremstilling: se sak 5 i innkallingen

Forslag til vedtak

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



Saksfremstilling: se sak 6 i innkallingen

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Saksfremstilling: se sak 7 i innkallingen

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Saksfremstilling: se sak 8 i innkallingen

Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

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

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Harald Furnes	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Charlotte Knatten	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Mette Hamre Næss	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Martin Kalvø	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Det skal velges en delegert med vara til OBOS sin generalforsamling for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Harald Furnes	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Mette Hamre Næss	<input type="checkbox"/>

Valg av valgkomite

Det skal velge representant(er) til valgkomiteen for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Kristoffer Abrahamsen	<input type="checkbox"/>

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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