



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 881 635  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: SAGSTUA GRENDELAG SA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

### 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 069 984	2 768 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 069 984</b>	<b>2 768 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 901	152 727
Annen driftskostnad		2 201 159	2 759 976
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 365 059</b>	<b>2 912 703</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>704 925</b>	<b>-144 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 788	23 646
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 788</b>	<b>23 646</b>
Annen finanskostnad		453 468	512 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 468</b>	<b>512 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-444 680</b>	<b>-489 201</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 245	-633 616
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		282 768	282 768
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 015 738	15 015 738
Sum varige driftsmidler		15 298 506	15 298 506
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 298 506	15 298 506
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		121 540	157 379
Andre fordringer		255 045	237 428
Sum fordringer		376 585	394 806
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 906 817	2 001 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 906 817	2 001 253
Sum omløpsmidler		2 283 401	2 396 059
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 581 907</b>	<b>17 694 564</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		15 300	15 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>15 300</b>	<b>15 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 929 370	2 669 125
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 929 370</b>	<b>2 669 125</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 944 670</b>	<b>2 684 425</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 560 227	12 943 033
Øvrig langsiktig gjeld		1 667 700	1 667 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 227 927</b>	<b>14 610 733</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 227 927</b>	<b>14 610 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		191 522	221 936
Leverandørgjeld		175 204	136 870
Skyldige offentlige avgifter		254	
Annen kortsiktig gjeld		42 331	40 601
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>409 311</b>	<b>399 406</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 637 238</b>	<b>15 010 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 581 907</b>	<b>17 694 564</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440684

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 881 635  
Organisasjonsform: Samvirkeforetak  
Foretaksnavn: SAGSTUA GRENDELAG SA  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Torgveien 10  
1400 SKI

**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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap 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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 988 881 635  
SAGSTUA GRENDELAG SA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 069 984	2 768 288
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 069 984</b>	<b>2 768 288</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 901	152 727
Annen driftskostnad		2 201 159	2 759 976
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 365 059</b>	<b>2 912 703</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>704 925</b>	<b>-144 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 788	23 646
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 788</b>	<b>23 646</b>
Annen finanskostnad		453 468	512 847
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>453 468</b>	<b>512 847</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-444 680</b>	<b>-489 201</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 245	-633 616
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>



Organisasjonsnr: 988 881 635  
SAGSTUA GRENDELAG SA

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		282 768	282 768
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 015 738	15 015 738
Sum varige driftsmidler		15 298 506	15 298 506
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 298 506	15 298 506
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		121 540	157 379
Andre fordringer		255 045	237 428
Sum fordringer		376 585	394 806
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 906 817	2 001 253
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 906 817	2 001 253
Sum omløpsmidler		2 283 401	2 396 059
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 581 907</b>	<b>17 694 564</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 300	15 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>15 300</b>	<b>15 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 929 370	2 669 125
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 929 370</b>	<b>2 669 125</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 944 670</b>	<b>2 684 425</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 560 227	12 943 033
Øvrig langsiktig gjeld	1 667 700	1 667 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 227 927</b>	<b>14 610 733</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 227 927</b>	<b>14 610 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	191 522	221 936
Leverandørgjeld	175 204	136 870
Skyldige offentlige avgifter	254	
Annen kortsiktig gjeld	42 331	40 601
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>409 311</b>	<b>399 406</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 637 238</b>	<b>15 010 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 581 907</b>	<b>17 694 564</b>



Organisasjonsnr: 988 881 635  
SAGSTUA GRENDELAG SA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sagstua Grendelag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 19. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sagstua Grendelag. Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4152>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag til vedtektsendring: Krav om at styremedlemmer skal være andelseiere i Sagstua Grendelag
6. Forslag til endring av husordensreglenes pkt. 2, støy.
7. Forslag til fartsbegrensende tiltak ved Sagstuveien 39
8. Forslag til oppgradering av fellesområdet i tun I
9. Forslag til etablering av treningspark i lekeplassen mellom tun H og I
10. Forslag til vedtektsendring: Komplettering av styret ved endringer i valgperioden
11. Forslag til vedtektsendring, ansvar for fastsetting av grendelagsavgift
12. Forslag til endring av grendelagsavgiften
13. Forslag til videreføring av vedlikeholdsfond
14. Forslag til disponering av vedlikeholdsfondet til vedlikehold og utbedring av garasjetak
15. Endring av parkeringsbestemmelsenes §5 vedr. lading av elbil
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sagstua Grendelag**

Heidi Lyngra Faanes

Lars Barth-Heyerdahl

Trygve Johansen

Carina Lund

Thomas Bjølsen Opstad



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 protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Lars Barth-Heyerdahl er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 132 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 132 000.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Heidi Lyngra Faanes	
Styremedlem	Lars Barth-Heyerdahl	Sagstuveien 15 A
Styremedlem	Trygve Johansen	Sagstuveien 9 A
Styremedlem	Carina Lund	
Styremedlem	Thomas Bjølsen Opstad	Sagstuveien 13 D
Varamedlem	Curt Hjalmar Rogndal	Sagstuveien 25 E
Varamedlem	Hans Kristian Sandaker	Sagstuveien 21 C

### Valgkomiteen

Svein Berget Sagstuveien 11 C

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

### Generelle opplysninger om Sagstua Grendelag

Huseierforeningen består av 153 leiligheter.

Sagstua Grendelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988881635, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Sagstuveien 1-49 A,b,c,d

Gårds- og bruksnummer :

123 184

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sagstua Grendelag 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. Huseierforeningens revisor er Alpha Revisjon AS.



## STYRETS ARBEID 2020-21

Pga. corona-restriksjonene ble siste årsmøte avviklet digitalt i april 2020. Oppslutningen (59 stemmer avgitt) var omtrent som ved nærmest foregående ordinære fysiske årsmøtet. I perioden er det holdt 7 styremøter. Videre ble det 01.09.20 avholdt møte med tunkontaktene, og det er holdt noen møter og befaringer i tilknytning til elbil-prosjektet. Pga. smitterestriksjoner knyttet til corona-pandemien har styret begrenset møteaktiviteten og tatt noen beslutninger ved kommunikasjon pr. telefon eller mail. Styret har tilstrebet å holde beboerne løpende informert om styrets og grendelagets virksomhet ved rundskriv, oppslag og informasjon på grendelagets facebook- samt nettside.

## Velferd

Smitterestriksjonene medførte at så vel Sagstudagen, som normalt avvikles om høsten, og julegran-tenningen måtte avlyses. Juletreet ble imidlertid satt opp på vanlig plass før 1. desember.

Vi kunne heller ikke ha noen samling eller servering ved vårdugnaden i mai.

## Grendehusene

Utleie av grendehusene har vært sterkt begrenset på grunn av smitterestriksjonene. Siden 31.03.20 har grendehusene vært utleid til sammen 20 døgn, fordelt på 17 leieforhold. I tillegg til dette er grendehus A utleid på fast basis hver mandag, men denne virksomheten er også sterkt påvirket av koronasituasjonen.

Grendehusene brukes for øvrig til diverse møtevirksomhet som styremøter, tunmøter og prosjekt-møter. Nordre Follo kommune har vist interesse for å drive åpen barnehage i grendehus H. Styret har stilt seg positiv til dette og avventer en avklaring fra kommunen. Grendehusene fremstår å være i god stand. Grendehus E og H er malt utvendig i løpet av de siste årene. Grendehusansvarlig vil i løpet av våren vurdere behovet for å male hus A. Dette vil i så fall bli gjort på dugnad.

## Drift og vedlikehold

Hovedoppgaven er tilsyn og vedlikehold av grendelagets utearealer og bygninger.

Vårdugnad ble avviklet 05.05.18 med godt frammøte. Pga. smitterestriksjonen måtte dugnaden organiseres og gjennomføres tunvis, de fleste steder med gode resultat. Det ble også ryddet i vegetasjonen ved p.plassen ved Gamle Vevelstadvei og langs gangstien mellom tun C og ballplassen..

Ved mange tun er det innarbeidet gode rutinger for plenklipping og annet vedlikehold av tunets fellesarealer. Utenom dugnadene sørger mange beboere uoppfordret for plenklipping og annet vedlikehold ved grendelagets fellesarealer. Deres innsats er svært viktig for at grendelaget framstår på en akseptabel måte.

Det var noe misnøye med snørydding og strøing vinteren 2019-20. Dette ble tatt opp med Follo Snø.

Grendelaget har kontrakt med Igland Garasjen om årlig tilsyn/service av portmekanismen ved garasjene. Slik service ble for annen gang utført i desember 2020.

Ved enkelte tun ble garasjene eller deler av garasjene malt i forbindelse med vårdugnaden. Det vurderes å male alle garasjene sommeren 2021.

Styret har også planer om å gjennomføre en grundigere registrering med sikte på utbedring av garasjetakene (se forslag).

### Tunkontakter

01.09.20 ble det holdt et fellesmøte mellom tunkontaktene og styret. 5 av de 9 tunkontaktene møtte, mens en tunkontakt hadde sendt inn sine saker på forhånd og samtidig meldt forfall.

I tunmøtet ble det mellom annet enighet om en ny instruks for tunkontaktene. Instruksen kan sees på grendelagets nettside. Virksomhetene i tunene har også vært påvirket av smitterestriksjonene.

### Prosjekt for elbil-lading

Overtakelsesforretning ble holdt 14.09.20. Prosjektet ble vesentlig forsinket i forhold til opprinnelige framdriftsplan. Dette skyldes i hovedsak at grendelaget ikke ønsket å foreta graving av kabeltrase mellom trafo ved Sagstuveien og garasje I midtvinters (Norgesnetts arbeider). Konsekvensene av forsinkelsene var begrenset, da alle med ladeboks kunne lade fra årsskiftet 2019-20.

#### Kostnadene ved gjennomføring av elbil-prosjektet:

Datek Installasjons arbeider:	kr. 1.268.507
Norgesnetts arbeider	kr. 459.780
Byggeledelse v/ Multiconsult	kr. 123.375
<b>Samlet prosjektkostnad</b>	<b>kr. 1.851.662</b>
- Tilskudd fra fylkeskommunen	-kr 309.800
<b>Netto prosjektkostnad</b>	<b>kr. 1.541.862</b>

Da vi søkte fylkeskommunen om tilskudd var kostnadene knyttet til Norgesnetts arbeider, samt Multiconsults byggeledelse ikke kjent. Det var kort tid før frist for søknad i 2019 utløp. Da mange beboere ventet på sikker lademulighet, var styret ikke innstilt på muligheten for ett års utsettelse av anlegget. Søknad om tilskudd måtte sendes før anlegget var igangsatt og før det var inngått avtaler om prosjektet. De ekstra kostnadene som påløp ved gjennomføring av prosjektet, samt tilskuddet fra fylkeskommunen, var følgelig ikke kjent ved behandling av saken i ekstraordinært årsmøte 12.09.19. Da kjente vi bare til kostnadene til Dateks arbeider.

Styret har oppnevnt Audun Dragland som grendelagets kontaktperson ved drift av ladeanlegget.

Det første driftsåret ble oppsummert slik:

**Lading i 2020:** Lvert energi: 44493 kWh. Betaling for lading: 40745 kr. (Den enkelte betaler Meshcrafts for egen lading, men Meshcrafts overfører så tilsvarende beløp til grendelaget.

Ved dette betaler den enkelte elbil-eier for eget strømforbruk.

Antall monterte ladestasjoner: 36 (Når dette skrives er antallet steget til 37)

Nesten 1 av 4 boenheter (24%) har nå montert ladestasjon i sin garasje. Til sammen kjørte Sagstuas beboere anslagsvis 220 000 km elektrisk med strøm fra ladeanlegget i garasjene, og sparte miljøet for 27 tonn CO2.

**Antall ladere pr. felt fordeler seg slik (ved årsskiftet 20-21)**

Felt	Tun*	Antall ladere	Antall boliger	Dekning %
Felt 1	Tun A	1	14	7%
Felt 2	Tun B	1	15	6%
Felt 3	Tun C	1	17	6%
Felt 4	Tun D	9	24	37%
Felt 5	Tun E	6	18	33%
Felt 6	Tun F	3	12	25%
Felt 7:	Tun G,H,I	15	53	28%
Samlet	Sagstua	36	153	24%

\*Noen boliger har garasje i annet tun (og da annet felt) enn boligens

Alle ladestasjoner ble oppgradert andre uke januar 2021. Denne oppgraderingen har gitt bedre ladehastighet og stabilitet samt at appen har blitt mer responsiv.

Styret har fått henvendelser fra beboere som mener at de bør kunne stå fritt til å kjøpe annen, rimeligere ladestasjon. Til dette har vi opplyst at en må skille mellom frittstående hjemmeladere og ladestasjoner integrert i et fellesanlegg, som på Sagstua. El-anlegget i våre garasjer er ikke konstruert eller dimensjonert for elbillading. Nettstasjonen (trafoen) har heller ikke kapasitet til å kunne bygges ut slik at alle som ønsker det kan ha hjemmelader i garasjen. For å få en fungerende løsning må vi standardisere på én type ladestasjon (her Ensto Wallbox EVB100) som kommuniserer med de andre ladestasjonene og kan regulere effekten ut fra hvor mange andre som lader samtidig. Grendelagets vedtekter krever derfor at ladestasjoner skal integreres i felles infrastruktur og at ladestasjoner som blir satt opp leveres, monteres og programmeres av grendelagets samarbeidspart, for tiden Datek Installasjon. (Parkeringsvedtektenes §5 vedtatt i ekstraordinært årsmøte 12.09.2019)

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens 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 3 069 984.

Andre inntekter består i hovedsak av vedlikeholdstilskudd og tilskudd til elbilanlegg fra fylkeskommunen.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 365 059.

Dette er kr 535 859 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilkobling av elbilanlegg.

**Resultat**

Årets resultat på kr 260 245 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 874 090.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøte 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 315 000 til generelt vedlikehold.

**Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med 115 000 til energikostnader for 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 990. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sagstua Grendelag.

**Lån**

Sagstua Grendelag har lån i Nordea. Annuitetslånet har 86 gjenværende kvartalsvise terminer, med flytende rente på 3,2 % p.a. 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

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Sagstua Grendelag SA

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sagstua Grendelag SA' årsregnskap som viser et overskudd på kr 260.245. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 samvirkeforetakets 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 (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 samvirkeforetaket slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

12 av 38

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til samvirkeforetakets 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 avvirket.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

### **Uttalelse om øvrige 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 samvirkeforetakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

13 av 38

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



**SAGSTUA GRENDELAG SA**  
**ORG.NR. 988 881 635, KUNDENR. 4152**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 170 152	2 180 802	2 170 000	2 387 000
Andre inntekter	3	899 832	587 486	580 000	580 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 069 984</b>	<b>2 768 288</b>	<b>2 750 000</b>	<b>2 967 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 901	-20 727	-20 000	-21 000
Styrehonorar	5	-132 000	-132 000	-132 000	-132 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 625	-7 000	-8 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-117 325	-114 355	-117 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-14 372	-159 958	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 036 872	-1 417 456	-410 000	-315 000
Forsikringer		-78 513	-57 238	-79 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-27 945	-23 376	-22 500	-25 000
Energi/fyring		-88 753	-137 268	-115 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-612 522	-572 991	-660 000	-680 000
Andre driftskostnader	10	-216 982	-254 709	-236 700	-249 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 365 059</b>	<b>-2 912 703</b>	<b>-1 829 200</b>	<b>-1 794 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>704 925</b>	<b>-144 415</b>	<b>920 800</b>	<b>1 173 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 788	23 646	0	0
Finanskostnader	12	-453 468	-512 847	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-444 680</b>	<b>-489 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>260 245</b>	<b>-633 616</b>	<b>920 800</b>	<b>1 173 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-633 616		
Til opptjent egenkapital		260 245	0		



**SAGSTUA GRENDELAG SA**  
**ORG.NR. 988 881 635, KUNDENR. 4152**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		282 768	282 768
Andre varige driftsmidler	13	15 015 738	15 015 738
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 298 506</b>	<b>15 298 506</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 952	12 096
Kundefordringer		121 540	157 379
Forskuddsbetalte kostnader		253 093	225 332
Andre kortsiktige fordringer	14	-3 000	0
Driftskonto OBOS-banken		611 775	682 517
Sparekonto OBOS-banken		5 533	5 506
Vedlikeholdsfond		1 289 509	1 313 230
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 283 401</b>	<b>2 396 059</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 581 907</b>	<b>17 694 564</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		15 300	15 300
Opptjent egenkapital		2 929 370	2 669 125
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 944 670</b>	<b>2 684 425</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 560 227	12 943 033
Borettsinnskudd	16	1 667 700	1 667 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 227 927</b>	<b>14 610 733</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 531	40 601
Leverandørgjeld		175 204	136 870
Skyldige offentlige avgifter	17	254	0
Påløpte renter		100 088	135 525
Påløpte avdrag		91 434	86 411



9

Sagstua Grendelag

Annen kortsiktig gjeld	18	1 800	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>409 311</b>	<b>399 406</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 581 907</b>	<b>17 694 564</b>
Pantstillelse	19	0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 24.04.2021  
Styret i Sagstua Grendelag SA

Heidi Lyngra Faanes /s/

Lars Barth-heyerdahl /s/

Trygve Johansen /s/

Carina Lund /s/

Thomas Bjølsen Opstad /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**

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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 170 152
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 170 152</b>

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

Leie grendehus	25 300
Salg av portåpner	1 950
Solgte ladebokser el-bil	15 582
Vedlikeholdstilskudd / tilskudd	857 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>899 832</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 800
Arbeidsgiveravgift	-20 981
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 880
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 901</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 132 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 067, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 372
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 372</b>

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

Prosjektledelse	-68 750
Datek	-767 753
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-836 503</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-11 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 471
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 883
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 835
Kostnader dugnader	-3 485
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 036 872</b>

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

Kommunale avgifter	-27 945
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-27 945</b>

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

Container	-27 795
Driftsmateriell	-4 180
Lyspærer og sikringer	-337
Snørydding	-138 625
Andre fremmede tjenester	-5 685
Kontor- og datarekvisita	-798
Trykksaker	-5 461
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 067
Andre kontorkostnader	-12 101
Porto	-6 984
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 440
Gaver	-2 552
Bank- og kortgebyr	-4 912
Velferdskostnader	-1 047
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-216 982</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	286
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 988
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	514
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 788</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-453 468
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-453 468</b>

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

Fellesareal		
Kostpris	450 000	
Avskrevet tidligere	-180 000	
		270 000
Garasjeanlegg nr. 1		
Kostpris	8 186 682	
Tilgang 2013	5 931 429	
		14 118 110
Parkeringsplasser		
Kostpris	627 628	
		627 628
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>15 015 738</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		-3 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>-3 000</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2012	-15 300 000	
Nedbetalt tidligere	2 356 967	
Nedbetalt i år	382 806	
		-12 560 227

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-12 560 227****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Andelsobligasjon, innbetalt andel 153 x 10900		-1 667 700
---	--	------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 667 700****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-254
----------------------------	--	------

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-254**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 800
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 800</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 667 700
Pantelån	12 560 227
Påløpte avdrag	91 434
<b>TOTALT</b>	<b>14 319 361</b>

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

Tomt	282 768
<b>TOTALT</b>	<b>282 768</b>

## Annen informasjon om Sagstua Grendelag

### Retningslinjer for styrearbeidet

Grunnlag for styrets arbeide er lov om samvirkeforetak, grendelagets vedtekter, parkeringsvedtekter, husordensregler og andre vedtak fattet av grendelagets årsmøter.

### Forsikring

Grendelaget har ansvar for forsikring og skadeoppfølging ved fellesanleggene: garasjer, grendehus og utendørs fellesanlegg. Boligene er selveide, og eier har ansvar for forsikring av bygning og løsøre. Ved skade på bolig eller løsøre må eier selv følge opp saken overfor sitt forsikringsselskap.

### Brannsikring

Grendelaget har ansvar for sikring av grendehus og garasjer, men andelseier må påse at garasjen ikke brukes til lagring som kan være i strid med brannforskriftene (jf. parkeringsvedtektenes §3). Når det gjelder brannsikring er det huseiers ansvar å anskaffe og montere forskriftsmessige røykvarslere og slokkeutstyr i boligen, samt påse at utstyret til enhver tid er i orden.

### HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at grendelaget er pålagt å vurdere risiko samt planlegge, organisere, utføre og vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som skal sikre forsvarlig HMS.

### Kabel-TV

Telenor Norge AS er grendelagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

### Ladeanlegg i garasjene

Ved garasjene er det anlagt en felles infrastruktur som styrer lading av elbiler og ladbare hybrider. For å kunne lade i garasjene må andelseier kjøpe en ladeboks, som må tilpasses og monteres av grendelagets samarbeidspart, for tiden Datek Installasjon. Det er ikke tillatt å bruke andre ladestasjoner eller lade fra vanlige stikkontakter i garasjene.



Sak 5

## **Forslag til vedtektsendring: Krav om at styremedlemmer skal være andelseiere i Sagstua Grendelag**

**Forslag fremmet av:** Maria Michaelsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det foreslås følgende endring / tillegg i vedtektenes §5:

Alle styrets medlemmer må være beboer / eier i Sagstua Grendelag.

Begrunnelse for endring / tillegg:

Dersom man åpner for at folk utenfor grendelaget skal kunne inneha verv, faller hensikten med eget grendelagsstyre bort. Da kan man like gjerne outsource vervene til forretningsfører.

### **Styrets innstilling**

Intensjonene i forslaget deles, men styret finner det tvilsomt om vi kan nekte andelseiere som har framleie og da ikke bor på Sagstua, å inneha styreverv. Vi bør også åpne for at styremedlemmer som flytter fra Sagstua, kan bli sittende i styret fram til første årsmøte, jf. også forslag F vedr. komplettering av styret i valgt periode.

Nedstående forslag til vedtak er forelagt forslagstiller som ikke har innvendinger.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes §5 gis følgende tillegg:

Alle styremedlemmer og varamedlemmer skal være andelseier i Sagstua Grendelag eller bo på Sagstua. Et styremedlem som flytter fra Sagstua i valgperioden, kan med styrets godkjenning bli sittende i vervet fram til påfølgende årsmøte.



Sak 6

## **Forslag til endring av husordensreglens pkt. 2, støy.**

**Forslag fremmet av:** Maria Michaelsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

(Forslag og kommentarer er noe bearbeidet, i forståelse med forslagsstiller.)

Andre avsnitt i husordensreglens pkt. 2 lyder nå: «Gressklipping og bruk av annet elektrisk og motorisert verktøy bør unngås på søndager før kl. 13.00 av hensyn til naboer.»

Ved dette gis inntrykk av at det søndager etter kl. 13.00 er fritt fram for støyende virksomheter. Dette er ikke tilfelle da § 3. i Lov om helligdager og helligdagsfred angir: «På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.»

Man kan vurdere å sløyfe denne husordensregelen, da dette ivaretas av norsk lov og det er politiets ansvar å påse at loven følges. Styret foreslår likevel en endring hvor husordensregelen tilpasses lovverket, og et tillegg vedr. ro kvelden før helligdager.

### **Forslag til vedtak**

Husordensreglens pkt. 2 annet avsnitt utgår og erstattes med følgende:

«Søndager og andre helligdager skal støyende virksomheter unngås fra kl. 00 til kl. 24, jf. lov om helligdager og helligdagsfred. Støyende virksomhet bør også unngås etter kl. 17.00 lørdager og andre dager før helligdager.»



Sak 7

## **Forslag til fartsbegrensende tiltak ved Sagstuveien 39**

**Forslag fremmet av:** Blyverket, Sagstuvn. 39D

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er stor trafikk forbi Sagstuveien 39 (Tun i). Biler kjører i høy hastighet og veien brukes til gjennomkjøring i stor grad. Vi ønsker at det settes opp en bom som lukker seg av seg selv, for å hindre unødvendig kjøring. Vi har hatt noen nesten ulykker når barna har lekt ute, vi ønsker ikke å måtte oppleve en påkjørsel og håper derfor generalforsamling kan stemme over å få satt opp en tilsvarende bom som de har i tun G.

### **Styrets innstilling**

Styret kjenner til at det her er unødig gjennomkjøring, kanskje også med for stor fart. Denne gangvegen er imidlertid kommunal, og tiltak her ligger utenfor Grendelagets myndighet.

### **Forslag til vedtak**

Styret i grendelaget sender en forespørsel til Nordre Follo kommune med anmodning om at det anlegges bom ved Sagstien ved tun I, evt. gjennomføres andre tiltak for å begrense gjennomkjøring og kjørehastighet.



Sak 8

### **Forslag til oppgradering av fellesområdet i tun I**

**Forslag fremmet av:** Blyverket, Sagstuvn. 39D

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Foreslår at det settes av midler til å lage sitteplasser og bålpanne i den lille skogen inne i tun i.

#### **Styrets innstilling**

Styret setter pris på initiativet og mener dette er en oppgave som kan løses ved dugnad i tunet. Materialkostnadene dekkes av grendelaget, noe som bør være mulig innenfor budsjetterte midler.

#### **Forslag til vedtak**

Grendelaget dekker kostnadene ved etablering av sitteplasser og bålpanne i tun I, forutsatt at arbeidene gjennomføres ved dugnad internt i tunet. Mer detaljerte planer forelegges styret for godkjenning før innkjøp av materiell.



Sak 9

## **Forslag til etablering av treningspark i lekeplassen mellom tun H og I**

**Forslag fremmet av:** Blyverket, Sagstuvn. 39D

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Foreslår at det innhentes tilbud og settes av midler til å lage en liten utendørs treningspark for små og store på den store gressletten mellom tun H og I. Dette er en flott plass som brukes svært lite sånn som den står i dag.

### **Styrets innstilling**

Det er ikke mulig å vurdere dette forslaget som ikke spesifiseres hvilken form for treningsanlegg som ønskes. Derfor kan en heller ikke vurdere kostnader eller konsekvenser for annen bruk av plassen samt evt. konsekvenser for naboer.

### **Forslag til vedtak**

Styret følger dette opp i samråd med forslagsstiller med sikte på å utarbeide plan og kostnads-overslag for et anlegg som antydnet. Når dette foreligger må alle naboer til plassen få anledning til å uttale seg til planene. Dersom kostnadene ikke kan dekkes innenfor ordinært årsbudsjett eller merknader fra naboer tilsier det, må forslaget legges fram for nytt årsmøte.



Sak 10

## **Forslag til vedtektsendring: Komplettering av styret ved endringer i valgperioden**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Flere ganger de senere år har styremedlemmer flyttet fra Sagstua i valgperioden. Skjer flytting til nærliggende områder, har vedkommende kunnet fortsette i styret til ordinært årsmøte holdes. Alternativene har vært å bruke varamedlemmene og fortsette med et ikke fulltallig styre eller den litt omstendelige prosess ved å innkalle til ekstraordinært årsmøte for å velge nytt styremedlem.

Etter grendelagets vedtekter §4b, pkt. 5 velges styret på årsmøtet. §5 gir nærmere føringer for styrets sammensetning. Styret foreslår en vedtektsendring som åpner for at styret ved behov selv kan velge nytt styremedlem/varamedlem som erstatning for den/de som utgår i perioden.

Sagstua Grendelag er et samvirkeforetak og samvirkeovens §72 Suppleringsvalg lyder «Fell vervet for et styremedlem bort før tjenestetida er slutt, og det ikke fins varamedlem, skal resten av styret syte for val av ny styremedlem for resten av tjenestetida.» Vårt forslag til vedtektsendring er da i samsvar med samvirkeoven.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes §5 gis følgende tillegg etter første avsnitt:

Dersom et styremedlem eller varamedlem går ut av styret i valgperioden, kan styret selv velge nytt styremedlem eller varamedlem med funksjonstid fram til første ordinære årsmøte.



Sak 11

## **Forlag til vedtektsendring, ansvar for fastsetting av grendelagsavgift**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vedtektenes §8 Fellesutgifter angir nå:

«Fellesutgifter til grendelagets drift fastsettes av årsmøtet ved behandling av budsjettet.»

Av forståelige grunner må budsjettet vedtas på slutten av året, mens årsmøtet etter grendelagets vedtekter holdes på våren (innen utgangen av mai). Budsjettet har senere år blitt behandlet av styret i okt. – nov., og inngått i årsmøtedokumentene som en orientering.

Det er sterkt ønskelig å kunne vurdere grendelagsavgiften sammen med behandling av budsjettet for kommende år, ut fra en målsetting om en drift med budsjettbalanse. Dette har nok vært målsettingen med gjeldende vedtekt, men en må nå vente et halvt år for evt. justeringer styret ved behandling av budsjettet anser nødvendig.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes §8 Fellesutgifter, første setning erstattes med følgende:

Fellesutgifter til grendelagets drift og derved grendelagsavgiften fastsettes av styret ved behandling av budsjettet. Styret vedtar samtidig når endringen skal gjøres gjeldende.



Sak 12

## **Forslag til endring av grendelagsavgiften**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Grendelagsavgiften er for tiden kr. 1.182,- pr. mnd. Denne har ikke vært endret siden årsmøtet 2014. Senere har grendelagets utgifter økt vesentlig. Ved behandling av budsjett 2021 i møte 26.okt. - 20 så styret behov for å øke avgiften, og har lagt dette inn i budsjettet. Iverksetting er imidlertid avhengig av vedtak på årsmøtet, jf. forslag til vedtektsendring (pkt B). Da evt. økning ikke blir gjeldende før etter årsmøtet, kan økning pr. mnd bli større enn dersom virkningen hadde vært fra årsskiftet, forutsatt at målsetting om et balansert budsjett og regnskap 2021 opprettholdes.

Dersom ny avgift gjøres gjeldende fra 01.06.21 må påslaget bli 13% tilsvarende økning kr. 153,- pr. mnd. Ny avgift blir da kr. 1.335,-.

### **Forslag til vedtak**

Grendelagsavgiften fastsettes til kr 1.335,- pr. mnd. med virkning fra 01.06.21



Sak 13

## **Forslag til videreføring av vedlikeholdsfond**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsfondet ble etablert ved vedtak på årsmøtet 2013. Begrunnelsen for oppretting av fondet var utsikten til store kostnader knyttet til oppgradering av ledningsnett, gangveger mv. Fondet har gitt grendelaget handlefrihet til å gjennomføre større tiltak uten å måtte ta opp lån. (Tiltak som senere er bekostet ved vedlikeholdsfondet: Skifte av utvendige stoppekraner, oppgradering av leke-plass i tun E, etablering av ladeanlegg for elbiler som også medførte økt strømtilførsel til garasjene ved tun G-H-i.) Av kostnadskrevenende tiltak som ikke er gjennomført, men som kan komme i overskuelig framtid nevnes spesielt oppgradering (asfaltering mv) av gangveger og parkeringsplasser. Avgiften har senere vært videreført, med årlig innbetaling av kr. 3.600 pr. andelseier. Ordningen foreslås videreført. Ved årsskiftet 20-21 var vedlikeholdsfondet på kr. 1.289.509.

### **Forslag til vedtak**

Vedlikeholdsavgiften på kr. 3.600 pr. år videreføres inntil et senere årsmøte vedtar at ordningen skal opphøre.



Sak 14

## **Forslag til disponering av vedlikeholdsfondet til vedlikehold og utbedring av garasjetak**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kort tid etter at garasjene var ferdigstilt i 2013 ble det registrert svertesopp og fukt i mange garasjer. En konsulentvurdering (utført av BYCO AS i juni 2016) tilsa at fukten skyldes kondens, ikke lekkasjer. Rapporten anbefalte at det ble etablert bedre lufting i garasjene. Etter dette satte Karlshusgarasjene inn flere ventiler, men problemene opphørte ikke. Ved befaringsdato 22.11.18 sammen med grendelaget byggeleder ved oppføring av garasjene (Jan Lindahl, OBOS Prosjekt) og Leif Nilsen fra Karlshus-garasjene, mente også vår byggeleder at fukt skyldes kondens, men vi måtte følge utviklingen videre. Styret anser nå at det er mulig at fukten noen steder kan skyldes lekkasjer og at det uansett er påkrevd å utbedre så vel takteking som undertak ved enkelte garasjer. I løpet av våren vil det blir gjennomført en grundigere registrering for å få oversikt over nødvendige utbedringer. Vi har ikke oversikt over kostnadene knyttet til reparasjon av takene, og vi er derfor ikke sikre på at dette kan gjennomføres kun ved bruk av budsjetterte vedlikeholdsmidler. Til et slikt formål bør vi kunne bruke del av vedlikeholdsfondet som for tiden er på ca. 1,3 mill. Vi ber om årsmøtets tilslutning til dette, da mer omfattende disponeringer av fondet normalt bør være basert på årsmøtevedtak.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å disponere del av vedlikeholdsfondet til å utbedre garasjene, begrenset oppad til kr. 400.000,-. Dersom uttak av fondet må bli større enn kr. 400.000,- vil dette kreve ny behandling i årsmøte, evt. et ekstraordinært årsmøte dersom framdriften tilsier dette.



Sak 15

## **Endring av parkeringsbestemmelsenes §5 vedr. lading av elbil**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Parkeringsbestemmelsenes §5 om elbil-lading ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 12.09.19.

Punkt 5c første setning lyder: «Lading av elbil fra vanlige stikkontakter i garasjene er ikke tillatt.»

Da overskriften ved §5 er LADING AV EL- OG HYBRIDBILER bør det være klart at dette forbudet i 5c også gjelder ladbare hybrider, hvor nyere biler har stor ladekapasitet og kan medføre like mye strømforbruk som rene elbiler. For å unngå enhver mulig misforståelse eller tolkningsmuligheter foreslås likevel følgende:

### **Forslag til vedtak**

Første setning i parkeringsvedtektenes 5c endres til: Lading av elbil eller ladbar hybrid fra vanlige stikkontakter i garasjene er ikke tillatt.



Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Valgkomiteens innstilling er.

Styreleder. for 2 år.	Øystein Simensen	Sagstuveien 33 E
Nest leder for 1 år	Trygve Johansen	Sagstuveien 9 A
Grendehus styrer for for 2 år	Tom Kolberg	Sagstuveien 31 C
Velferds leder for 2 år	Hubert Halicki	Sagstuveien 25 A
Vedlikeholds leder for 1 år	Thomas B Opstad	Sagstuveien 13 D (ikke på valg)
Varamedlem for 2 år	Curt H Rogndal	Sagstuveien 25 E
Varamedlem for 2 år	Hans Kr Sandaker	Sagstuveien 21 C
Valgkomiteen for 1 år	Stig Nicolaisen	Sagstuveien 20 C
Svein Tollefsen	Sagstuveien 12 D	
Svein Berget	Sagstuveien 11 C.	

Valgkomiteen beklager at vi ikke har fått med noen kvinner i innstillingene, dette beror på at ingen kvinnelige kandidater har meldt sin interesse.

Vi er kjent med at det er ønskelig med likestilling så langt det lar seg gjøre.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Øystein Simensen**

**Valg av 1 Nestleder** Velges for 1 år

**Trygve Johansen**

**Valg av 1 Grendehus styrer** Velges for 2 år

**Tom Kolberg**



**Valg av 1 Velferds leder** Velges for 2 år

**Hubert Halicki**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 2 år

**Curt H Rogndal**

**Hans Kr Sandaker**

**Valg av 3 Valgkomite** Velges for 1 år

**Stig Nicolaisen**

**Svein Berget**

**Svein Tollefsen**



## 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 innkreving 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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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