



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948471396

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 980 178	6 905 549
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 980 178</b>	<b>6 905 549</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	256 725
Annen driftskostnad		44 314 184	7 286 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>44 610 844</b>	<b>7 543 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 630 666</b>	<b>-637 488</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		111 353	111 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>111 353</b>	<b>111 886</b>
Annen finanskostnad		2 162 017	413 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 162 017</b>	<b>413 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 050 664</b>	<b>-301 686</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 681 330	-939 174
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		29 770 710	30 247 179
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		29 770 711	30 247 180
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		157 493	133 884
Sum finansielle anleggsmidler		157 493	133 884
Sum anleggsmidler		29 928 204	30 381 064
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		324 206	372 979
Sum fordringer		324 206	372 979
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 290	5 775 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 290	5 775 564
Sum omløpsmidler		2 942 496	6 148 543
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 870 700</b>	<b>36 529 607</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 700	8 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 700</b>	<b>8 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			12 346 235
Udekket tap		27 335 095	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 335 095</b>	<b>12 346 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-27 326 395</b>	<b>12 354 935</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		46 942 335	7 787 458
Øvrig langsiktig gjeld		13 075 520	13 056 981
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 017 855</b>	<b>20 844 439</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 017 855</b>	<b>20 844 439</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 853	64 939
Leverandørgjeld		164 051	3 265 294
Annen kortsiktig gjeld		337	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 241</b>	<b>3 330 233</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 197 096</b>	<b>24 174 672</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 870 700</b>	<b>36 529 607</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427576

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 948 471 396  
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 980 178	6 905 549
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 980 178</b>	<b>6 905 549</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	256 725
Annen driftskostnad		44 314 184	7 286 312
<b>Sum kostnader</b>		<b>44 610 844</b>	<b>7 543 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-37 630 666</b>	<b>-637 488</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		111 353	111 886
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>111 353</b>	<b>111 886</b>
Annen finanskostnad		2 162 017	413 572
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 162 017</b>	<b>413 572</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 050 664</b>	<b>-301 686</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 681 330	-939 174
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>



Organisasjonsnr: 948 471 396  
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 29 770 710 30 247 179

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 1 1

Sum varige driftsmidler 29 770 711 30 247 180

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 157 493 133 884

Sum finansielle anleggsmidler 157 493 133 884

Sum anleggsmidler 29 928 204 30 381 064

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Andre fordringer 324 206 372 979

Sum fordringer 324 206 372 979

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 618 290 5 775 564

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 618 290 5 775 564

Sum omløpsmidler 2 942 496 6 148 543

SUM EIENDELER 32 870 700 36 529 607

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 8 700 8 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 700</b>	<b>8 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		12 346 235
Udekket tap	27 335 095	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-27 335 095</b>	<b>12 346 235</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-27 326 395</b>	<b>12 354 935</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	46 942 335	7 787 458
Øvrig langsiktig gjeld	13 075 520	13 056 981
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 017 855</b>	<b>20 844 439</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>60 017 855</b>	<b>20 844 439</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 853	64 939
Leverandørgjeld	164 051	3 265 294
Annen kortsiktig gjeld	337	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>179 241</b>	<b>3 330 233</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>60 197 096</b>	<b>24 174 672</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>32 870 700</b>	<b>36 529 607</b>



Organisasjonsnr: 948 471 396  
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 427

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 19:00, Kaysalen Sagene Samfunnshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tidspunkt for varelevering Rema 1000
8. IN ordning knyttes til lånopptak i forbindelse VVS rehabilitering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Harald Furnes er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

- 1. styrets arbeid.pdf
- 2. 0427 Sageneterrassen Borettslag.pdf
- 3. Årsregnskap 2024 1.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 260 000,-



Sak 7

## Tidspunkt for varelevering Rema 1000

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Saken har tidligere vært behandlet på generalforsamlingen i 2022.

Etter møter med Rema 1000s daglige leder og en representant fra Rema sentralt, ble det på forsommeren 2022 enighet om at varelevering ikke skulle foregå mellom kl. 23:00 og 07:00. Jeg deltok selv i ett av disse møtene. Avtalen om støyreduksjonen skulle tre i kraft 1. august 2022, og ble i hovedsak overholdt av både ansatte og leverandører også gjennom juli.

Leveranser før kl. 07:00 ble dessverre gjenopptatt våren og sommeren 2024 og har fortsatt utover høsten og vinteren.

Eksempler på tidlige vareleveranser en tilfeldig uke i februar 2025:

- Mandag 10. februar: første leveranse kl. 05:55
- Lørdag 15. februar: første leveranse kl. 06:00, neste ankomst kl. 06:40

For beboere med soveromsvinduer ut mot Mogata medfører dette betydelig støy fra traller, ryggealarmer og lastebilmotorer ved ankomst og avreise.

I Oslo er støygrensen i boligområder mellom kl. 23:00 og 07:00 satt til maksimalt 55 dB(A).

Den 21. september 2024 informerte styrets leder på Facebook at styret har godkjent vareleveranser av ferskvarer til Rema før kl. 07:00. Jeg mener dette ikke samsvarer med verken generalforsamlingens vedtak i 2022 eller den inngåtte avtalen med Rema 1000 fra sommeren 2022. Det er heller ikke i overensstemmelse med bydelsoverlegens pålegg hos Rema på Torshov (se info under).

Når vi nå snart går mot en ny vår og sommer, hvor vinduene ofte står åpne, er det avgjørende å forhindre en repetisjon av tidligere og pågående støyplager. Erfaring tilsier at dette ikke løses av seg selv.

Relevant presedens:

Sameiet Torshov Torg opplevde en lignende problemstilling med varelevering til Rema 1000 i sitt bygg. Der grep bydelsoverlegen inn og påla Rema en rekke støydempende tiltak, noe som blant annet resulterte i at Rema måtte utsette åpningstiden, samt sette opp skilt for å informere leverandører om støyhensyn (se bilde nedenfor).

Styret har allerede tilgang til dokumentasjon fra Sameiet Torshov Torg.

Dersom Rema 1000 ikke kan opprettholde drift uten ferskvarer før kl. 07:00, bør de vurdere å tilpasse åpningstidene sine – slik Rema på Torshov har gjort.

### Forslag til vedtak

Styret igangsetter umiddelbart dialog med relevante parter (Rema 1000, Oslo kommune, eier av lokalene, bydelsoverlegen m.fl.) for å få stanset vareleveranser til Rema i tidsrommet 23:00–07:00.



Sak 8

## IN ordning knyttes til lånoptak i forbindelse VVS rehabilitering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det tilknyttes IN ordning knyttet til lånoptak i forbindelse VVS rehabilitering

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mette Hamre Næss

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Christoffer Svartberg
- Emilie Løddesøl
- Kandidat velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Furnes
- kandidat velges i møtet

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Paul Mastad
- Tone Hoemsnes

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mette Hamre Næss

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Rathe



## Styrets arbeid i perioden

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

Det ble avholdt 8 styremøter inkl. 1 overtakelsesmøte med det gamle Styret og ekstraordinær generalforsamling om vann- og avløpsrør. I forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør er det til sammen 15 møter og 8 befaringer. Foruten byggemøter handler dette om avklarende møter og ulike møter knyttet opp mot ulike befaringer og løsninger. I tillegg har det vært avholdt 6 andre møter. Mye av informasjonsutvekslingen og arbeidet mellom styremedlemmene ble gjort via epost.

Styret har lagt vekt på informasjon og at beboerne skulle være fortløpende informert om saker som berører dem. I perioden 2024/25 er det kommet 2 utgaver av "Styret Informerer". Alle utgavene ble både hengt opp på oppslagstavla og lagt ut på borettslagets nettside: [www.sageneterrassen.no](http://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. Gruppen på Facebook er aktiv, og 142 beboere er med i gruppen. Svært mange av våre 87 leiligheter er representert enten direkte i gruppen eller via noen nærstående.

### Innflytting:

Gjennom 2024 fikk Sageneterrassen Borettslag nye beboere i kun 4 leiligheter. Dette er under halvparten av hva som har vært vanlig tidligere år. Det kan nok ha sammenheng med at det ikke ble lagt ut mye leiligheter i perioden med rehabilitering av vann- og avløpsrør.

### Vaktmestertjenester:

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

Det er inngått avtale med eget firma om vasking – Ren Service 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 glade 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.

Tidligere sto en beholder for papiravfall ved utgangen fra A-blokken.

Det er svært viktig at brannदører holdes lukket til enhver tid av hensyn til brannsikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å bidra.



## **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. I 2020 måtte noen plater utbedres høyt oppe på fasaden i blokk A. Det er ikke avdekket flere steder med dårlig feste i løpet av 2023 eller 2024.

## **Vasking:**

Vi benytter Ren renhold til vask av fellesarealer. Firmaet har også foretatt garasjevasken.

## **Skadedyr:**

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. Det er for øvrig 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. Når prosjektet med nye vann- og avløpsrør er ferdig vil vi kjøre en ny runde med feller for å avdekke status. Skjeggkre er 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.

## **Treningsrom:**

I løpet av høsten 2018 ryddet Styret på dugnad det tidligere vaktmesterrømmet i kjelleren. Vegger og gulv ble malt av medlemmer i Styret og noen treningsapparater satt inn. Noe utstyr ble donert og noe utstyr måtte kjøpes. I perioden hvor treningsrommet ble etablert



og de første årene etter, var en til to Styremedlemmer aktivt interessert i trening og sto for det praktiske knyttet til innkjøp, vedlikehold og rengjøring. I Styreperioden 2023/24 har ikke det vært tilfelle, og treningsrommet har et etterslep på vedlikehold. Det anbefales at et Styremedlem i nytt Styre tar eierskap til treningsrommet og sørger for nødvendige oppgraderinger.

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.

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

#### **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.

#### **Vann- og avløpsrør:**

Høsten 2023 ble prosjektet knyttet til utskifting av vann- og avløpsrør startet i fellesarealer i Gråbeinsletta Sameie. Foruten Sageneterrassen Borettslag er også OBOS og Rema berørt ved at rørene også går til dem.

Arbeidene i fellesarealene ble påbegynt sent i 2023 og arbeidene i leilighetene startet opp i begynnelsen av januar 2024 og ble ferdig sensommeren 2024.

Oppfølgingen av dette arbeidet har tatt mye tid. Styret har i denne perioden lagt ned veldig mye mer tid enn i et normalt år. Vi har også måttet ta fri fra jobb for å delta på byggemøter på dagtid.

#### **Reparasjoner:**

Garasjeportene er stadig utsatt. I nedre garasje er det i perioder innbruddsforsøk og hærverk. Etter at videokamera ble installert synes det som om problemene er blitt mindre. Men likevel har vi stadig behov for reparasjon av garasjeportene, og øvre port ble byttet ut våren 2023.

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. 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.

I januar 2025 har firma som står for innkreving av kostnader fra brukere økt sine priser svært mye. Det jobbes med å finne en annen leverandør.

## **TV, internet**

Avtalen med Telia ble fornyet for nye 3 år i oktober 2023. Avtalen innebærer videreføring av tidligere avtale og innebærer fleksibilitet. Hvis en beboer ikke ønsker TV-kanaler, kan det byttes ut med raskt bredbånd.

## **Pålegg:**

Vi hadde ved inngangen til styreperioden ingen pålegg.

## **Rema:**

Noen av våre leiligheter befinner seg rett over Rema. Det innebærer at det kan komme støy – spesielt ved varelevering. Styret har løpende 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.

Det ble i 2022 avholdt møte med Rema der også regionsdirektør i Oslo deltok. Det ble lovet å tilpasse tider for varelevering slik at svært tidlige leveringer ikke skulle forekomme.

Rema fikk ny butikksjef i november 2023. Det har vært godt samarbeid med nåværende butikksjef.

## **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 tillatt 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.

Vi oppfordrer 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 ble gjennomført 14. august. Vanligvis har vi forsøkt å arrangere dugnaden før 17. mai, i mai 2024 var arbeidene med vann- og avløpsrør fortsatt i full gang, så dugnaden ble utsatt til august. Det var som vanlig godt oppmøte. En gruppe jobbet ute med luking og andre nødvendige arbeider, og en gruppe som ryddet og kastet fra fellesområder og sykkelboden inne.

### 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 var støpt inne i betong veggene. Vi opplevde i 2020 at en elektriker skulle montere en stikkontakt på en regnværsgang. 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.

I forbindelse med prosjektet med vann- og avløpsrør er det laget nye løp for dette vannet. De nye nedløpsrørene fra tak følger nå den samme traséen som stammene til de nye avløpsrørene.

### Annet:

1.søndag i advent hadde vi tenning av julegranen.

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

### Eiendomsskatt:

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Den første tiden, var mange av våre leiligheter er av en størrelse slik at de er like i nærheten av innslagspunktet. For 2025 får mange av våre leiligheter eiendomsskatt-

En typisk leilighet på 99 kvm vil hos oss i 2025 skattlegges for ca 2450 kroner. (dette er 340 kroner mindre enn i 2024)

Totalt beløp er 140 tusen kroner – en liten nedgang fra 2024.

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med husleien fire ganger i året.

### Prisstigning i samfunnet:

2024 ble i likhet med de to foregående år preget av at prisstigning tok seg betydelig



opp. Rentenivået har økt, noe som gir høyere kostnader knyttet til vårt lån. Renovasjon øker i 2025 med xx% og vann- og avløp med xx%.

## 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 – for 2024, 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 søppelsjakt 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 2024 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.

### **Ventilasjonssystemet:**

Ventilasjonssystemet ble skiftet ut i perioden 2012/13. Vi hadde den gang befaring i leiligheter og finjustering av hastighet for å finne best mulig 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. I forbindelse med utbyggingen av vann- og avløpsrør blir det foretatt et større låneopptak. Det vil være opp til våre beboere om nytt lån skal tas med inn i eksisterende IN-avtale.

Det ble på Generalforsamlingen for 2023 avholdt en rådgivende håndsopprekking hvorvidt lån etter prosjektet med utskifting av vann- og avløpsrør skulle inkluderes i IN-avtalen. Det var klart flertall for at det ønskes gjort, så Styret kommer snarlig til å gjennomføre det.

### **Oppussinger:**

De seneste årene – med unntak av 2024 - 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. Rommet er en del av tilfluktsrommet.

**Hjemmesider og facebook:**

Vår hjemmeside er [www.sagneterrassen.no](http://www.sagneterrassen.no) og vi har opprettet en lukket gruppe på facebook for våre beboere. I skrivende stund er 117 av våre beboere med i gruppen. 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: [sagneterrassenbrl@gmail.com](mailto:sagneterrassenbrl@gmail.com)



## Rehabilitering og større vedlikehold

- 2024 Rehabilitering av samtlige bad i Borettslaget grunnet nye vann- og avløpsrør  
Nye nedløp for vann fra tak
- 2023 Utskifting av vann- og avløpsrør i alle fellesområder
- 2023 Ny garasjeport øvre garasje
- 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
- 2019 Utskiftning røykvarslere leiligheter
- 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 røykvarslere og uttrekksslange i leilighetene.
- 2002 Rehabilitering garasjegulv
- 2001 – 2005 Skiftet stoppekran i leilighetene.
- 2000 Takomlegging
- 1999 Skiftet vinduer (ikke på balkong)



Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sageneterrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0427 Sageneterrassen Borettslag.pdf



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 818 310</b>	<b>4 307 399</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-39 681 330	-939 174
Tillegg for nye langsiktige lån	19	40 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-766 698	-299 849
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-78 425	-109 745
Innsk. øremerk. bankkto		-5 070	-2 836
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		476 469	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-137 485
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-55 054</b>	<b>-1 489 089</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 763 256</b>	<b>2 818 310</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 942 496	6 148 543
Kortsiktig gjeld		-179 241	-3 330 233
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 763 256</b>	<b>2 818 310</b>



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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		734 821	712 795	732 660	732 660
Innkrevde felleskostnader	2	5 588 052	5 673 020	6 111 340	9 544 000
Garasjer	10	303 720	303 720	303 720	304 000
Ladeinntekter EL-bil		43 042	46 003	0	25 000
Andre inntekter	3	232 118	60 266	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 901 753</b>	<b>6 795 804</b>	<b>7 147 720</b>	<b>10 605 660</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-31 725	-31 725	-32 000
Styrehonorar	5	-260 000	-225 000	-225 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 625	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-166 710	-158 320	-167 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-11 068	-2 825	-15 000	-15 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-39 688 034	-3 527 983	-42 000 000	-2 850 000
Kommunale avgifter	9	-159 072	-243 376	0	0
Kostnader sameie	23	-3 101 160	-2 073 825	-2 274 228	-2 500 000
Energi/fyring		-387 142	-431 258	-380 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 428	-504 864	-540 000	-525 000
Andre driftskostnader	11	-265 546	-316 836	-306 000	-348 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-44 610 844</b>	<b>-7 543 037</b>	<b>-45 966 353</b>	<b>-7 133 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-37 709 091</b>	<b>-747 233</b>	<b>-38 818 633</b>	<b>3 472 660</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		78 425	109 745	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-37 630 666</b>	<b>-637 488</b>	<b>-38 818 633</b>	<b>3 472 660</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	111 353	111 886	0	0
Finanskostnader	13	-2 162 017	-413 572	-2 488 000	-2 697 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 050 664</b>	<b>-301 686</b>	<b>-2 488 000</b>	<b>-2 697 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-39 681 330</b>	<b>-939 174</b>	<b>-41 306 633</b>	<b>775 660</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-12 346 235	0		
Udekket tap		-27 335 095	0		
Fra annen egenkapital		0	-939 174		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	121 686	598 155
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		157 493	133 884
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>29 928 204</b>	<b>30 381 064</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		135 611	142 935
Andre kortsiktige fordringer	16	188 596	230 044
Driftskonto OBOS-banken		371 337	3 606 987
Sparekonto OBOS-banken		2 246 953	2 168 576
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 942 496</b>	<b>6 148 543</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 870 700</b>	<b>36 529 607</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Opptjent egenkapital		0	12 346 235
Udekket tap	17,18	-27 335 095	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-27 326 395</b>	<b>12 354 935</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	46 942 335	7 787 458
Borettsinnskudd		12 926 400	12 926 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	149 120	130 581
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 017 855</b>	<b>20 844 439</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		164 051	3 265 294
Påløpte renter		14 853	40 742
Påløpte avdrag		0	24 197
Annen kortsiktig gjeld	21	337	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>179 241</b>	<b>3 330 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 870 700</b>	<b>36 529 607</b>



Pantstillelse	22	65 926 400	25 926 400
Garantiansvar	23	3 128 201	89 106

Oslo, 12.03.2025  
Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes

Erling Knudsen

Trond Rathe

Hege Strand

Alexandra Wiland

Mette Hamre Næss



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkskonto 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 andelseierne 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	5 425 524
Eiendomsskatt	155 304
Lokaler	7 224
Kapitalkostnader på IN-lån	740 242
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 421
Overført til kapitalkostnader	-734 821
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 588 052</b>

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

Regnskapsførsel og adm.	33 696
Oppgradering av sikringssskap	160 500
Fakturering fjernkontroll	2 300
Tomteleie	27 436
Tryg Forsikring	8 186
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>232 118</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>

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 2023/2024, og er på kr 260 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 068
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 068</b>

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

Aktivering i prosjektet, Oslo kommune	-1 241
Hovedentreprenør I, Gråbeinsletta Sameie (rørfornyng)	-38 805 186
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 806 427</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-56 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 131
Drift/vedlikehold heisanlegg	-682 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 256
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 216
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 706
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-39 688 034</b>

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

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

Eiendomsskatt -159 072

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -159 072**

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter 303 720

**SUM INNETEKTER GARASJER 303 720**

**SUM GARASJER****303 720****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -13 700

Container -14 891

Vaktmestertjenester -2 075

Renhold ved firmaer -213 245

Andre fremmede tjenester -18 598

Andre kontorkostnader -598

Bank- og kortgebyr -2 439

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -265 546**

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 23 440

Renter av sparekonto i OBOS-banken 83 447

Andre renteinntekter 4 466

**SUM FINANSINNETEKTER 111 353**

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken -440 784

Renter og gebyr på lån OBOS-banken -1 721 233

**SUM FINANSKOSTNADER -2 162 017**

**NOTE: 14****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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Kostpris	33 188
Avskrevet tidligere	-33 187

1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

1

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune	188 596
--------------	---------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****188 596****NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-27 928 469
Egenkapital fra IN tidligere	884 800
Egenkapital fra IN 2024	78 425
Reduksjon EK fra IN	-369 851

**SUM ANNEN EGENKAPITAL****-27 335 095**

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-5 000 000

Delutbetaling 2024

-35 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

472 661

**-39 527 339**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig, 2009

-13 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

4 327 742

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

294 037

Nedbetalt tidligere, IN

884 800

Nedbetalt i år, IN

78 425

**-7 414 996****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-46 942 335****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-149 120

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-149 120****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig ....

-12 926 400

**SUM BORETTSINNSKUDD****-12 926 400****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto

-337

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-337****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

12 926 400

Pantelån

46 942 335

Beregnete IN-forpliktelser

593 374

**TOTALT****60 462 109**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

29 085 030

Tomt

563 994

**TOTALT****29 649 024**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 427 Selskapsnavn: SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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