



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 172 533	5 271 672
Sum inntekter		6 172 533	5 271 672
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Annen driftskostnad		3 477 558	4 433 646
Sum kostnader		3 734 283	4 690 371
Driftsresultat		2 438 250	581 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 391	4 909
Sum finansinntekter		24 391	4 909
Annen finanskostnad		252 213	173 962
Sum finanskostnader		252 213	173 962
Netto finans		-227 822	-169 053
Ordinært resultat før skattekostnad		2 210 428	412 248
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 210 428	412 248
Årsresultat		2 210 428	412 248
Totalresultat		2 210 428	412 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 210 428	412 248
Sum overføringer og disponeringer		2 210 428	412 248



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 109 693	29 649 024
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		30 109 694	29 649 025
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		93 738	
Sum finansielle anleggsmidler		93 738	0
Sum anleggsmidler		30 203 433	29 649 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 576	
Andre fordringer		290 209	259 407
Sum fordringer		308 785	259 407
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 220 817	2 920 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 220 817	2 920 423
Sum omløpsmidler		4 529 602	3 179 830
SUM EIENDELER		34 733 035	32 828 855



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital		8 700	8 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 285 408	11 074 980
Sum opptjent egenkapital		13 285 408	11 074 980
Sum egenkapital		13 294 108	11 083 680
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 197 052	8 563 504
Øvrig langsiktig gjeld		13 019 671	12 928 593
Sum annen langsiktig gjeld		21 216 723	21 492 097
Sum langsiktig gjeld		21 216 723	21 492 097
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 203	250 874
Annen kortsiktig gjeld			2 203
Sum kortsiktig gjeld		222 203	253 077
Sum gjeld		21 438 926	21 745 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 733 035	32 828 855



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 570565

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 948 471 396
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 172 533	5 271 672
Sum inntekter		6 172 533	5 271 672
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	256 725
Annen driftskostnad		3 477 558	4 433 646
Sum kostnader		3 734 283	4 690 371
Driftsresultat		2 438 250	581 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 391	4 909
Sum finansinntekter		24 391	4 909
Annen finanskostnad		252 213	173 962
Sum finanskostnader		252 213	173 962
Netto finans		-227 822	-169 053
Ordinært resultat før skattekostnad		2 210 428	412 248
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 210 428	412 248
Årsresultat		2 210 428	412 248
Totalresultat		2 210 428	412 248
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 210 428	412 248
Sum overføringer og disponeringer		2 210 428	412 248



Organisasjonsnr: 948 471 396
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 109 693	29 649 024
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		30 109 694	29 649 025
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		93 738	
Sum finansielle anleggsmidler		93 738	0
Sum anleggsmidler		30 203 433	29 649 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 576	
Andre fordringer		290 209	259 407
Sum fordringer		308 785	259 407
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 220 817	2 920 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 220 817	2 920 423
Sum omløpsmidler		4 529 602	3 179 830
SUM EIENDELER		34 733 035	32 828 855

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital	8 700	8 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 285 408	11 074 980
Sum opptjent egenkapital	13 285 408	11 074 980
Sum egenkapital	13 294 108	11 083 680
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 197 052	8 563 504
Øvrig langsiktig gjeld	13 019 671	12 928 593
Sum annen langsiktig gjeld	21 216 723	21 492 097
Sum langsiktig gjeld	21 216 723	21 492 097
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	222 203	250 874
Annen kortsiktig gjeld		2 203
Sum kortsiktig gjeld	222 203	253 077
Sum gjeld	21 438 926	21 745 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 733 035	32 828 855



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 2023

Sageneterrassen Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 427





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:

4. mai 2023 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Kaysalen.

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. Etterisolering i taket i søppelrom
8. Vedtektsendring - antall medlemmer i styret
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Orienteringssak - Rehabilitering av vann- og avløpsrør

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 foreslåtte møteleder 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

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - Sageneterrassen Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 225 000



Sak 7

Etterisolering i taket i søppelrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne foreslå å undersøke muligheten for å isolere taket i søppelrommet mot Mogata. Etter at vi sluttet å varme opp dette rommet har det blitt svært gulvkaldt i deler av leiligheten vår.

Jeg har forståelse for at vi ikke skal bruke mye strøm på å varme opp et rom som dette men etasjeskillet her er tydeligvis ikke beregnet/isolert med tanke på at det skulle være iskaldt der.

Styrets innstilling

Det er ingen endringer i søppelrommet og styret anbefaler ikke å gå videre med dette.

Forslag til vedtak

Styret Undersøker muligheten for å isolere taket i søppelrommet mot Mogata.

Sak 8

Vedtektsendring - antall medlemmer i styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes punkt 8-1 Styret (1), foreslås endret fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer."

til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 5 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer."

Forslag til vedtak

punkt 8-1 Styret (1) endres til "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 5 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer."



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Furnes

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexandra Wiland
- Erling Knudsen
- Hege Strand
- Mette Hamre Næss

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christoffer Røsholm
- Kristoffer Abrahamsen

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Charlotte Knatten



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:

- Harald Furnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Hamre Næss

Sak 11

Orienteringssak - Rehabilitering av vann- og avløpsrør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon legges tilgjengelig på ekstern disk. Så langt er tilstandsrapport, vurdering av tilstandsrapport og referat fra beboermøte lagt ut.

Forslag til vedtak

Styret ber om bekreftelse på beboernes tilslutning fra beboermøtet til å snarlig gjennomføre nødvendig utbedring av vann- og avløpsrør etter det anbefalte alternativet.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Furnes	Kristiansands Gate 12 B
Nestleder	Mette Hamre Næss	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Charlotte Kristensen Knatten	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Trond Rathe	Kristiansands Gate 12 B
Styremedlem	Eirik Walberg-Steinsli	Kristiansands Gate 12 B
Varamedlem	Kristoffer Abrahamsen	Kristiansands Gate 12 A
Varamedlem	Tone Volsing Dahl	Kristiansands Gate 12 B
Varamedlem	Alexandra Wiland	Kristiansands Gate 12 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Harald Furnes Kristiansands Gate 12 B

Varadelegert

Mette Hamre Næss Kristiansands Gate 12 B

Generelle opplysninger om Sageneterrassen Borettslag

Borettslaget består av 87 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

221 247

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1985.

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

Sageneterrassen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rørrehabiliteringsprosjektet som har fått en forventet oppstart i 2023. I tillegg til dette fikk borettslaget strømstøtte som reduserte kostnadene.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at lånopptak i forbindelse med rørrehabilitering ble utsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 000 til rørrehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Borettslaget er forsikret gjennom Gråbeinsletta Sameie. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk.

Lån

Sageneterrassen Borettslag har et annuitetslån i Eika med månedlig forfall. Lånet har flytende rente på 4,6 % pr. mars 2023. Lånet er etter gjeldende nedbetalingsplan ferdig nedbetalt i månedsskiftet oktober/november 2039. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET GRÅBEINSLETTA**

Borettslaget er medeier i sameiet Gråbeinsletta, org. nr. 912 837 300. Sameie som består av 5 seksjoner, hvorav 1 samleseksjon bolig og 4 næringsseksjoner. Borettslaget har seksjon 1 (samleseksjon bolig) og seksjon 5 (garasjeseksjon), OBOS Forretningsbygg har seksjon 2 og 4 og Haber Norge AS (Rema 1000) har seksjon 3. Styrets leder er Harald Furnes. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sageneterrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
12 av 38 Årsrapport - 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, 28. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 926 753	2 835 803	2 926 753	4 307 399
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 210 428	412 248	-39 623 095	-38 809 633
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-366 452	-394 278	-1 215 049	-343 000
Innsk. øremerk. bankkto		-467	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	72 980	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-462 863	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 380 646	90 949	-40 838 144	-39 152 633
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 307 399	2 926 753	-37 911 392	-34 845 234
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 529 602	3 179 830		
Kortsiktig gjeld		-222 203	-253 077		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 307 399	2 926 753		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		618 665	568 240	577 776	673 140
Innkrevde felleskostnader	2	5 095 504	4 162 480	4 940 224	5 736 860
Garasjer	10	303 720	303 310	303 310	303 720
Ladeinntekter EL-bil		56 597	29 974	0	0
Andre inntekter	3	98 047	207 668	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 172 533	5 271 672	5 821 310	6 713 720
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-31 725	-31 725	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 320	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-151 935	-148 230	-154 200	-159 500
Konsulenthonorar	7	-13 585	-14 163	-60 000	-60 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 400
Drift og vedlikehold	8	-492 904	-493 066	-40 450 000	-40 965 000
Kommunale avgifter		-156 075	-110 276	0	0
Kostnader til fordeling		0	0	0	0
Kostnader sameie	9	-1 541 755	-2 404 448	-2 067 480	-2 274 228
Energi/fyring		-387 246	-613 028	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 600	-392 216	-410 000	-505 000
Andre driftskostnader	11	-276 058	-232 500	-269 600	-346 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 734 283	-4 690 371	-44 293 405	-45 193 353
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 438 250	581 301	-38 472 095	-38 479 633
DRIFTSRESULTAT		2 438 250	581 301	-38 472 095	-38 479 633
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 391	4 909	0	0
Finanskostnader	13	-252 213	-173 962	-1 151 000	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-227 822	-169 053	-1 151 000	-330 000
ÅRSRESULTAT		2 210 428	412 248	-39 623 095	-38 809 633
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 210 428	412 248		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	460 669	0
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		93 738	0
SUM ANLEGGSMIDLER		30 203 433	29 649 025
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		18 576	0
Forskuddsbetalte kostnader		121 616	106 028
Andre kortsiktige fordringer	16	168 593	153 380
Driftskonto OBOS-banken		1 654 236	375 152
Sparekonto OBOS-banken		2 566 581	2 545 270
SUM OMLØPSMIDLER		4 529 602	3 179 830
SUM EIENDELER		34 733 035	32 828 855
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Annen egenkapital	17	13 285 408	11 074 980
SUM EGENKAPITAL		13 294 108	11 083 680
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 197 052	8 563 504
Borettsinnskudd	19	12 926 400	12 926 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	0	0
Avsetning bomiljøtiltak		93 271	0
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg		0	2 193
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 216 723	21 492 097
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		222 203	250 874
Annen kortsiktig gjeld		0	2 203



SUM KORTSIKTIG GJELD		222 203	253 077
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 733 035	32 828 855
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	25 926 400	25 926 400
Garantiansvar	21	46 442	209 962

Oslo, 23.03.2023

Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes /s/

Mette Hamre Næss /s/

Trond Rathe /s/

Charlotte Kristensen Knatten /s/ Eirik Walberg-Steinsli /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.



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	4 932 252
Eiendomsskatt	156 028
Forretningslokale	7 224
Kapitalkostnader på IN-lån	604 337
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 328
Overført til kapitalkostnader	-618 665
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 095 504

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapsførsel og adm.	31 491
Leie av plass til gasskjøler	18 576
Parkering	325
Portåpner	12 015
Skadeutlegg	10 000
Tomteleie	25 640
SUM ANDRE INNTEKTER	98 047

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 585
SUM KONSULENTHONORAR	-13 585

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-166 941
Drift/vedlikehold VVS	-51 753
Drift/vedlikehold elektro	-3 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 378
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 314
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-492 904

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

NOTE: 9**KOSTNADER SAMEIE**

Felleskostnader (kr 172 290 x 12 mnd)	-2 067 480
Avregning S 692 pr 31.12.2021	462 374
Andel fra Oslo kommune	63 351
SUM KOSTNADER SAMEIE	-1 541 755

NOTE: 10**INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	303 720
SUM INNTEKTER GARASJER	303 720

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

Container	-10 714
Driftsmateriell	-2 113
Renhold ved firmaer	-239 789
Andre fremmede tjenester	-19 252
Trykksaker	-1 234
Andre kontorkostnader	-120
Drivstoff biler, maskiner osv.	-400
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-276 058

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 778
Andre renteinntekter	489
SUM FINANSINNTEKTER	24 391

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-252 213
SUM FINANSKOSTNADER	-252 213

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**

Avregningskonto	1 354
Oslo Kommune	162 034
Ladeinntekter EL-bil, mottatt 2023	5 205
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	168 593

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 765 719
Egenkapital fra IN tidligere	775 055
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-255 366
SUM ANNEN EGENKAPITAL	13 285 408

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt	
Renter 31.12: 4,35 %, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2009	-13 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 661 441
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	366 452
Nedbetalt tidligere, IN	775 055
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 197 052

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 926 400
Pantelån	8 197 052
Beregnete IN-forpliktelser	519 689
TOTALT	21 643 141

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 085 030
Tomt	563 994
TOTALT	29 649 024

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 89,51% av Gråbeinsletta Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Gråbeinsletta Sameie som utgjør kr 46442.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Gråbeinsletta Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i perioden

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

Det ble avholdt 9 styremøter inkl. 1 overtakelsesmøte med det gamle Styret og beboermøte om vann- og avløpsrør. 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 2022/23 er det kommet 3 utgaver av "Styret Informerer". Alle utgavene ble både hengt opp på oppslagstavla og lagt ut på borettslagets nettside: www.sageneterrassen.no. De er også distribuert i postkassen til de beboere som har ytret ønske om dette, og på e-post til de beboere som har ønsket det. I tillegg er de lagt ut på vår facebookside. Annen informasjon til beboere ble også hengt opp på oppslagstavla eller distribuert i postkassene. Gruppen på Facebook er aktiv, og 117 beboere er med i gruppen. Til sammen er 68 av 87 leiligheter representert direkte i gruppen. I tillegg er 3 leiligheter representert ved sønn eller datter bosatt i nærheten.

Totalt har deler av Styret deltatt på 6 ulike interne og eksterne møter i løpet av perioden i tillegg til det løpende styrearbeidet.

Innflytting:

Gjennom 2022 fikk Sageneterrassen Borettslag nye beboere i 9 leiligheter. Dette er like mange som i 2021, og på linje med tidligere år.

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 – Alliansen Renhold AS.

For at vi skal kunne fange opp ulike behov i alle deler av Borettslaget, er vi avhengige av at vi får beskjed fra de som ser ting som burde vært gjort. Vi er derfor 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.

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 2022.

Vasking:

Det ble inngått avtale med nytt vaskefirma (Alliansen Renhold) med virkning fra 1. januar 2020. 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. Vi hadde besøk fra Anticimex sommeren 2019, som satte ut feller i fellesarealene. Anticimex har ikke gitt beskjed om noen funn fra disse fellene, men vi ber beboere være obs og gi beskjed om det oppdages skjeggkre (er det først i én leilighet er det fort i flere). Skjeggkre er ikke «farlig», og skader ikke bygningen, klær e.l., men det kan oppleves ubehagelig om det blir mange av dem. Ofte kommer de inn med pappesker o.l.

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

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

Vedlikeholdsnøkkelen:

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



Ut fra vedlikeholdsnøkkelen vil det første større tiltaket som må gjennomføres være vann- og avløpsrør. Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å drive prosjektet.

Treningsrom:

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

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

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

Vann- og avløpsrør:

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

I rapporten fra 2011 fremsto rør-i-rør som en mulig løsning. Obos prosjekt sier i forbindelse med presentasjon av vedlikeholdsnøkkelen at rør-i-rør bare er å kjøpe seg tid, og at nye løp for rørene må etableres. Rørene som finnes i dag, er støpt inne i vegg.

Det ble utarbeidet tilbudsforespørsel som ble sendt ut til 5 firma som er spesialister på denne typen arbeid. Det ble avholdt befaring for mulige tilbydere, men kun 2 av firmaene ga tilbud. Det laveste tilbudet var i tråd med forventet pris. Det høyeste tilbudet virket høyt.

Det ble mot slutten av 2021 avholdt et informasjonsmøte der det framkom at beboerne ønsket at vi skulle kjøre et forprosjekt for å utrede muligheten for å benytte en innvendig rehabilitering av avløpsrørene (rør i rør) samt å ta en ny vurdering av tilstanden på vannrørene og evt. finne ny trekkevei for vannrør som ikke bryter membran på bad.

Det ble også kjørt en undersøkelse blant beboere for å avklare tilstand på våtrom og hvorvidt det er mange som har pusset opp og når. Det er også kjørt inspeksjon av rør innvendig og det er tatt prøver av eksisterende rør.

Det ble tatt totalt 33 rørprøver fra ulike deler av borettslaget. 6 av rørprøvene ble kategorisert med en restlevetid på 0 år. Kriteriet for vurderingen var at gjenstående tykkelse på røret var halvparten av opprinnlig tykkelse.

Både rapporten for tilstanden av rørene og OBOS Prosjekt sin vurdering er tilgjengelig for våre beboere.

OBOS Prosjekt har vurdert rapporten og bistår Styret i prosessen. Det ble avholdt beboermøte 9. mars. Konklusjonen fra beboermøtet var at et stort flertall ønsker at



Styret velger den anbefalte måten og at det tilstrebes at det skjer så raskt som praktisk mulig.

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 vil bli byttet ut våren 2022.

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.

TV, internet

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

Avtalen går ut i oktober 2023, og avtale for kommende år vil bli jobbet med våren 2023.

Pålegg:

Vi hadde ved inngangen til styreperioden ingen pålegg. Ved utgangen av styreperioden er det noen pålegg knyttet til heisene. Merknadene fra sikkerhetskontrollen er videreformidlet til Schindler som vil sørge for utbedring.

Rema:

Noen av våre leiligheter befinner seg rett over Rema. Det innebærer at det kan

komme støy – spesielt ved varelevering. Styret har hatt mye dialog med Rema for å se hva som kan gjøres for å minimere støy, samtidig som butikken får de varene de trenger for å drive butikken.

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

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

Det er 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 januar 2023.

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.

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

Dugnad og opprydding

Den tradisjonelle dugnaden i mai ble gjennomført i 2022 for første gang på 3 år. Det var godt oppmøte. En gruppe jobbet ute med luking og andre nødvendige arbeider, og en gruppe som ryddet og kastet fra fellesområder og sykkelboden inne.

Covid-19:

I likhet med resten av samfunnet, så var også Sageneterrassen Borettslag preget av covid-19 gjennom store deler av 2022 – om enn i mindre grad enn de foregående 2 årene. Men selv om smittetrykket har vært høyt, har mye av aktiviteten kunne foregå på linje med tidligere år.



Nedløpsrør fra tak:

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

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

Eksempelvis vil det i B-blokken gjelde alle leiligheter mellom xxx4 og xxx5 og tilsvarende mellom xxx8 og xxx9. Det er tilgjengelig tegninger hvor det framkommer hvor slike nedløpsrør befinner seg.

Lås i vranglås:

I 2018 ble samtlige dører til leilighetene byttet ut. Dørene holder god standard på brannklasse og innbruddsikring. Våren 2023 gikk en av dørene i vranglås. Den lot seg ikke åpne verken utenfra eller innenfra. Låssmed ble tilkalt, men heller ikke han klarte å åpne døren uten å eventuelt ødelegge karmen. Heldigvis var leiligheten på bakkeplan, slik at det var mulig å komme inn og ut av leiligheten.

Påfølgende dag ble ny låssmed tilkalt, og han klarte å åpne døren. Det var sluttstykket i låsen som var knekt. Daloc som installerte dørene i 2018 kom og utbedret døren, og de har forsikret oss om at denne hendelsen er svært sjelden og må betraktes som et engangstilfelle.

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 av en størrelse slik at de er like i nærheten av innslagspunktet. For 2023 får nesten alle våre leiligheter eiendomsskatt-

En typisk leilighet på 99 kvm vil hos oss i 2023 skattlegges for ca 4217 kroner. (for 2022 var det 2672 kroner, for 2021 var det 1871 kroner og for 2020 var det 1418 kroner.)

Totalt beløp er i overkant av 245 tusen kroner – nesten dobbelt så mye som i 2022.

Prisstigning i samfunnet:

2022 ble preget av at prisstigning tok seg betydelig opp. Rentenivået har økt, noe som gir høyere kostnader knyttet til vårt lån. Renovasjon øker i 2023 med 13%, vann- og avløp med 23%, forsikring med 10% og vi er varslet om at innføring av moms på nyhetstjenester innebærer økning på 8,56% på vårt TV-abbonement.

Andre viktige opplysninger

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

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

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

Årsberetningen for Gråbeinsletta Sameie er vedlagt.

Lukt:

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

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

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

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

Parkeringsleie til Drøbakgata borettslag

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

Grønt tak

Gjennom 2022 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 befarings 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.

Oppussinger:

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

Bandrom:

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

Hobbyrom:

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

Hjemmesider og facebook:

Vår hjemmeside er www.sageneterrassen.no og vi har opprettet en lukket gruppe på facebook for våre beboere. 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: sageneterrassenbrl@gmail.com

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 31. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Rehabilitering og større vedlikehold

- 2020 Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene
- 2020 Oppgradering av hovedtavle
- 2020 Røykluker i trappeoppgangene byttet ut
- 2020 Etterfestet plater på hele A-blokken
- 2019 Reparert fasaden over hovedinngangsdøren



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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 401 272	2 182 968	2 401 000	2 641 000
Andre inntekter	3	47 191	656 762	45 000	45 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 448 463	2 839 730	2 446 000	2 686 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-7 715	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-39 275	-38 315	-40 000	-41 250
Konsulenthonorar	7	-3 394	-5 472	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-366 912	-500 891	-1 020 000	-720 000
Forsikringer		-400 674	-373 887	-392 600	-441 000
Kommunale avgifter	9	-931 167	-891 469	-945 000	-1 133 350
Andre driftskostnader	10	-532 817	-496 436	-514 500	-548 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 293 862	-2 325 595	-2 936 510	-2 910 010
DRIFTSRESULTAT		154 602	514 136	-490 510	-224 010
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 454	546	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 454	546	0	0
ÅRSRESULTAT		156 056	514 682	-490 510	-224 010
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	2 450		
Til opptjent egenkapital		156 056	512 232		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 712	7 108
Driftskonto OBOS-banken		709 116	256 429
Sparekonto OBOS-banken		51 008	300 580
SUM OMLØPSMIDLER		767 836	564 116
SUM EIENDELER		767 836	564 116
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		668 287	512 232
SUM EGENKAPITAL		668 287	512 232
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 191	25 287
Leverandørgjeld		83 358	26 598
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 549	51 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		767 836	564 116
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2023
Styret i Gråbeinsletta Sameie

Harald Furnes /s/

Elisabeth Sverdrup Braaten /s/

Erik Harlaugseter /s/

Mette Hamre Næss /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 401 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 401 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Telia, antenneleie 2022	47 191
SUM ANDRE INNETEKTER	47 191

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 213.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 394
SUM KONSULENTHONORAR	-3 394

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Obos Prosjekt AS-forprosjekt VVS	-196 226
Kiwa AS-undersøkelse av vannrør	-48 750
Tore Orvei AS-rørprøver av stigerør i leiligheter	-66 956
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-311 932
Drift/vedlikehold bygninger	-19 355
Drift/vedlikehold VVS	-15 625
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-366 912

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-598 530
Renovasjonsavgift	-332 636
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-931 167

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 051
Lyspærer og sikringer	-4 181
Vaktmestertjenester	-502 698
Snørydding	-14 820
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-532 817

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 026
Renter av sparekonto i OBOS-banken	428
SUM FINANSINNTEKTER	1 454



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 427 **Selskapsnavn:** Sageneterrassen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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