



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 271 672	5 042 098
Sum inntekter		5 271 672	5 042 098
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	247 725
Annen driftskostnad		4 433 646	4 635 612
Sum kostnader		4 690 371	4 883 337
Driftsresultat		581 301	158 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 909	15 379
Sum finansinntekter		4 909	15 379
Annen finanskostnad		173 962	217 018
Sum finanskostnader		173 962	217 018
Netto finans		-169 053	-201 639
Ordinært resultat før skattekostnad		412 248	-42 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		412 248	-42 878
Årsresultat		412 248	-42 878
Totalresultat		412 248	-42 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 248	-42 878
Sum overføringer og disponeringer		412 248	-42 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 649 024	29 719 811
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		29 649 025	29 719 812
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 649 025	29 719 812
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		259 407	253 402
Sum fordringer		259 407	253 402
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 920 423	3 285 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 920 423	3 285 508
Sum omløpsmidler		3 179 830	3 538 910
SUM EIENDELER		32 828 855	33 258 721

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 700	8 700
Sum innskutt egenkapital		8 700	8 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 074 980	10 662 733
Sum opptjent egenkapital		11 074 980	10 662 733
Sum egenkapital		11 083 680	10 671 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 563 504	8 957 782
Øvrig langsiktig gjeld		12 928 593	12 926 400
Sum annen langsiktig gjeld		21 492 097	21 884 182
Sum langsiktig gjeld		21 492 097	21 884 182
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			-1
Leverandørgjeld		250 874	660 611
Annen kortsiktig gjeld		2 203	42 496
Sum kortsiktig gjeld		253 077	703 106
Sum gjeld		21 745 175	22 587 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 828 855	33 258 721



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 609232

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 948 471 396
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 271 672	5 042 098
Sum inntekter		5 271 672	5 042 098
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	247 725
Annen driftskostnad		4 433 646	4 635 612
Sum kostnader		4 690 371	4 883 337
Driftsresultat		581 301	158 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 909	15 379
Sum finansinntekter		4 909	15 379
Annen finanskostnad		173 962	217 018
Sum finanskostnader		173 962	217 018
Netto finans		-169 053	-201 639
Ordinært resultat før skattekostnad		412 248	-42 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		412 248	-42 878
Årsresultat		412 248	-42 878
Totalresultat		412 248	-42 878
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 248	-42 878
Sum overføringer og disponeringer		412 248	-42 878



Organisasjonsnr: 948 471 396
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 649 024	29 719 811
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		29 649 025	29 719 812
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 649 025	29 719 812
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		259 407	253 402
Sum fordringer		259 407	253 402
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 920 423	3 285 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 920 423	3 285 508
Sum omløpsmidler		3 179 830	3 538 910
SUM EIENDELER		32 828 855	33 258 721
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	11 074 980	10 662 733
Sum opptjent egenkapital	11 074 980	10 662 733
Sum egenkapital	11 083 680	10 671 433
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 563 504	8 957 782
Øvrig langsiktig gjeld	12 928 593	12 926 400
Sum annen langsiktig gjeld	21 492 097	21 884 182
Sum langsiktig gjeld	21 492 097	21 884 182
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1
Leverandørgjeld	250 874	660 611
Annen kortsiktig gjeld	2 203	42 496
Sum kortsiktig gjeld	253 077	703 106
Sum gjeld	21 745 175	22 587 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 828 855	33 258 721



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



Årsmøte 2022

Sageneterrassen Borettslag

11. mai 2022

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:

11. mai 2022 kl. 18:00, 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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Utskiftning av blomsterkasser
5. Dørpumpe på inngangsdøren til A-blokken.
6. Skilt om kamera/videoovervåkning
7. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Skilt på porten inn til bakgården
9. Redusering av støyplager ved vareleveringen til Rema.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sageneterrassen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 2021 - Sageneterrassen borettslag.pdf

Sak 3

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 4

Utskiftning av blomsterkasser

Forslag fremmet av:

Veronika Zeiner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blomsterkassene som avgrenser borettslagetseiendom fra kommunens på takterrassen ved sørsiden av A-blokken er i dårlig forfatning. Disse kassene er laget i tre og uten bunnduk. Pr i dag er noen av kassene knekt i treplankene, samtidig som de lekker store mengder jord. I tillegg vokser det pr i dag kun ugress i disse. lekkasjen av jord er problematisk mhp avrenning.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Utskifting av plantekassene ved sørsiden av A-blokka. Styret vedtar og gjennomfører utskifting av kassene innen kommende 18 mnd. Fortrinnsvis til mer vedlikeholdsfrie blomsterkasser, med bunnduk.

Sak 5

Dørpumpe på inngangsdøren til A-blokken.

Forslag fremmet av:

Khalid Lafkiri

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange beboere bruker daglig ytterdøren i A-blokken. Til forskjell fra ytterdøren i hovedinngangen, har ikke døren i A-blokka dørpumpe. Døren oppleves derfor som lite brukervennlig. Personer med barnevogn, bagasje eller handleposer og småbarnsfamilier, vil kunne få et høyt nivå av brukervennlighet og en noe enklere hverdag med en dørpumpe. Det har også vært tilfeller den siste perioden hvor døren ikke lukker seg helt igjen og forblir åpen, slik at en dørpumpe vil være til nytte også her.



Forslagsstiller har siden januar 2019 hatt dialog med styret om en dørpumpe i A-blokka uten at dette har ført frem.

Forslag til vedtak

Det installeres dørpumpe på inngangsdøren til A-blokken.

Sak 6

Skilt om kamera/videoovervåkning

Forslag fremmet av:

Kaare Tømte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at videoovervåking skal være lovlig, må det varsles. Hvis man kommer inn med bil i nedre garasje er det ikke varslet i dag.

I tillegg til det legale, har informasjon om videoovervåking en preventiv effekt. Jeg er selv en av de som har fått min bil ramponert i garasjen. Hvis det er tydelig skiltet kunne kanskje dette vært unngått.

Forslag til vedtak

Styret skal innen 30.06.2022 ha montert varselskilt ved inngangen til nedre garasje på samme tydelige måte som det er gjort ved inngangen til øvre garasje (Se bilder).

Sak 7

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).



For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 8

Skilt på porten inn til bakgården

Forslag fremmet av:

Mette Hamre Næss

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi setter opp et skilt på porten med ordet privat, for å markere at det ikke er kommunalt område.

Forslag til vedtak

Det settes opp et skilt på porten inn til bakgården fra skillet mellom blokk A og C med teksten «privat område».

Sak 9

Redusering av støyplager ved vareleveringen til Rema.

Forslag fremmet av:

Kaare Tømte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til de mange kommentarer og klager på støy i forbindelse med vareleveringen til Rema som er postet på Facebook-siden til Borettslaget.

For oss med soveromsvinduer ut mot Mogata, medfører vareleveringen støy fra både bilenes kjøleaggregater, tralletrilling med varer, ryggealarmer og motorer som ikke slås av. Etter antallet facebook meldinger å dømme, forstyrrer dette deler av nattesøvnen for



mange. Jeg ser ikke bort fra at denne støyen også kan oppleves som helseskadelig for enkelte beboere.

Gjennom hele fjor sommer og høst startet vareleveringen rundt kl 06 om morgenen - nesten daglig (av og til også enda en time tidligere).

Når vi nå nærmer oss vår, sommer og høstsesong med åpne soveromsvinduer, er det å håpe at vi slipper en gjentakelse av fjorårets støyplager. Men dette kommer ikke av seg selv.

Sameiet Torshov Torg hadde tilsvarende problemstilling med Rema og varelevering i sitt bygg. Der har bydelsoverlegen pålagt Rema en rekke støydempende tiltak, noe som også fikk Rema til å skilte på bygningen (se vedlagt bilde).

Det meste av dokumentasjonen fra Sameiet Torshov Torg finnes allerede tilgjengelig for Styret, blant annet lastet opp på Facebook.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter innen utløpet av mai 2022 prosessen mot de nødvendige parter (Rema, Oslo kommune, bydelsoverlegen, etc.) for å få redusert støyplagene ved vareleveringen til Rema.

Vedlegg

2. Skilt ved varelevering.png



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Harald Furnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Walberg-Steinsli
- Trond Rathe

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristoffer Abrahamsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 11

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



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Helle Mari Martinsen Ulvang	Kristiansands Gate 12 C
Varamedlem	Martin Kalvø	Kristiansands Gate 12 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Harald Furnes Kristiansands Gate 12 B

Varadelegert
Mette Hamre Næss Kristiansands Gate 12 B

Valgkomiteen

Kristoffer Abrahamsen Kristiansands Gate 12 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sageneterrassen Borettslag

Borettslaget består av 87 andelsleiligheter.

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

Kristiansands Gt 12

Gårds- og bruksnummer:

221 247

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1985 er på 6 324 m².

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 271 672.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd til ladeanlegg for elbil fra Oslo kommune v/Klimaetaten.

Andre inntekter består i hovedsak av tomteleie og administrasjonskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 690 371.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagt rørrehabilitering har blitt utsatt i påvente av forprosjekt.

Resultat

Årets resultat på kr 412 248 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 926 753 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 000 til større vedlikehold, nærmere bestemt rehabilitering av vann- og avløpsrør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter betales gjennom Gråbeinsletta sameie.

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Borettslaget er forsikret gjennom Gråbeinsletta sameie. Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sageneterrassen Borettslag.

Lån

Sageneterrassen Borettslag har et annuitetslån i Eika med månedlig forfall. Lånet har flytende rente på 2,35 % pr. mars 2022. Lånet er etter gjeldende nedbetalingsplan ferdig nedbetalt i månedsskiftet oktober/november 2039. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet..

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 20 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

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. 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sageneterrassen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 55, 0403 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sageneterrassen Borettslag

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 835 803	2 940 790	2 835 803	2 926 753
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		412 248	-42 878	80 070	-39 623 095
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-394 278	-369 966	-386 000	-1 215 049
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-124 948	0	0
Redusert egenkap. i fellesanlegg	21	72 980	432 805	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		90 949	-104 986	-305 930	-40 838 144
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 926 753	2 835 804	2 529 873	-37 911 392
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 179 830	3 538 910		
Kortsiktig gjeld		-253 077	-703 106		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 926 753	2 835 804		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		568 240	586 984	560 784	577 776
Innkrevde felleskostnader	2	4 162 480	4 006 000	4 117 216	4 940 224
Garasjer		303 310	246 192	298 800	303 310
Ladepunkt		29 974	0	0	0
Andre inntekter	3	207 668	77 974	15 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 271 672	4 917 150	4 991 800	5 821 310
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-22 725	-31 725	-31 725
Styrehonorar	5	-225 000	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-8 320	-5 500	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-148 230	-144 615	-148 954	-154 200
Konsulenthonorar	7	-14 163	-81 484	-50 000	-60 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 400
Drift og vedlikehold	8	-493 066	-1 094 670	-1 316 406	-40 450 000
Eiendomsskatt		-110 276	-84 396	0	0
Kostnader til fordeling		0	0	0	0
Kostnader sameie	9	-2 404 448	-2 250 468	-1 973 500	-2 067 480
Energi/fyring		-613 028	-284 586	-300 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-392 216	-405 131	-422 045	-410 000
Andre driftskostnader	10	-232 500	-267 362	-244 700	-269 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 690 371	-4 883 337	-4 736 730	-44 293 405
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		581 301	33 813	255 070	-38 472 095
Innbetalt andel fellesgjeld		0	124 948	0	0
DRIFTSRESULTAT		581 301	158 761	255 070	-38 472 095
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 909	15 379	0	0
Finanskostnader	12	-173 962	-217 018	-175 000	-1 151 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-169 053	-201 639	-175 000	-1 151 000
ÅRSRESULTAT		412 248	-42 878	80 070	-39 623 095
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-42 878		
Til annen egenkapital		412 248	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	0	70 787
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		29 649 025	29 719 812
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		106 028	99 180
Andre kortsiktige fordringer	15	153 380	154 222
Driftskonto OBOS-banken		375 152	844 975
Sparekonto OBOS-banken		2 545 270	2 440 533
SUM OMLØPSMIDLER		3 179 830	3 538 910
SUM EIENDELER		32 828 855	33 258 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Annen egenkapital	16	11 074 980	10 662 733
SUM EGENKAPITAL		11 083 680	10 671 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 563 504	8 957 782
Borettsinnskudd	18	12 926 400	12 926 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	2 193	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 492 097	21 884 182
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		250 874	660 611
Annen kortsiktig gjeld	19	2 203	42 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		253 077	703 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 828 855	33 258 721



10

Sageneterrassen Borettslag

Pantstillelse	20	25 926 400	25 926 400
Garantiansvar	21	209 962	583 327

Oslo, 30.03.2022

Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes /s/

Charlotte Kristensen Knatten /s/

Trond Rathe /s/

Helle Mari Martinsen Ulvang /s/

Mette Hamre Næss /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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	4 045 108
Eiendomsskatt	110 148
Forretningslokale	7 224
Kapitalkostnader på IN-lån	577 776
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-9 536
Overført til kapitalkostnader	-568 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 162 480

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Administrasjonshonorar	29 417
Leie av plass, kjøleanlegg(Rema)	18 000
Nøkkelbrikke	300
Tilskudd el-bil ladere	136 000
Tomteleie	23 952
SUM ANDRE INNTEKTER	207 668

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 2020/2021, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 320.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 163
SUM KONSULENTHONORAR	-14 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 222
Drift/vedlikehold VVS	-5 189
Drift/vedlikehold elektro	-6 282
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 194
Drift/vedlikehold heisanlegg	-220 073
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 598
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 191
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-59 197
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-493 066

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

NOTE: 9**KOSTNADER SAMEIE**

Felleskostnader (kr 156 627,- x 12 mnd)	-1 879 524
Ekstra innbetaling	-516 600
Avregning S 692 pr 31.12.2020	-73 152
Andel fra Oslo kommune	64 828
SUM KOSTNADER SAMEIE	-2 404 448

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

Container	-9 320
Driftsmateriell	-5 321
Lyspærer og sikringer	-1 097
Renhold ved firmaer	-184 782
Andre fremmede tjenester	-14 824
Trykksaker	-900
Andre kontorkostnader	-1 067
Telefon, annet	-2 885
Porto	-1 397
Vedlikehold maskiner osv.	-6 325
Bank- og kortgebyr	-2 494
Velferdskostnader	-2 090
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 500

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 737
Andre renteinntekter	172
SUM FINANSINNTEKTER	4 909

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-173 962
SUM FINANSKOSTNADER	-173 962

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	29 085 030
SUM BYGNINGER	29 085 030

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.247

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykelstativ	
Kostpris	33 188
Avskrevet tidligere	-33 187
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo Kommune	153 380
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	153 380

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 540 758
Egenkapital fra IN tidligere	775 055
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-232 133
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 083 680

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: 17

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2009	-13 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 267 163
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	394 278
Nedbetalt tidligere, IN	775 055
Nedbetalt i år, IN	0 8 563 504
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-8 563 504

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-2 203
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 203

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 926 400
Pantelån	8 563 504
Beregnete IN-forpliktelser	542 922
TOTALT	22 032 826

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 085 030
Tomt	563 994
TOTALT	29 649 024

NOTE: 21**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 86,1 % av Gråbeinsletta Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 209 962 pr 31.12.2020.

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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 10 styremøter inkl. 1 overtakelsesmøte med det gamle Styret. Mye av informasjonsutvekslingen og arbeidet mellom styremedlemmene ble gjort via epost. Styret har lagt vekt på informasjon og at beboerne skulle være fortløpende informert om saker som berører dem. I perioden 2021/22 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 110 beboere er med i gruppen. Til sammen er 65 av 87 leiligheter representert i gruppen.

Totalt har deler av Styret deltatt på 17 ulike interne og eksterne møter i løpet av perioden i tillegg til det løpende styrearbeidet.

Hele styreperioden har vært preget av covid-19. Det har medført at planlagte aktiviteter har måttet utsettes eller gjøres digitalt.

Innflytting:

Gjennom 2021 fikk Sageneterrassen Borettslag nye beboere i 9 leiligheter. Dette er en klar økning fra 2020, men 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 2021.

Vasking:

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

Møll, skjeggkre og rotter:

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

I ettertid er det igjen observert møll. Anticimex har uttalt at eneste måten å være sikker på å løse problemet, er å fryse ned alt i begge kjellerne. Styret har så langt vurdert at det vil bli for omfattende i forhold til nytten, men følger med. 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.

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

Vann- og avløpsrør:

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

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

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 ble 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 skal tas prøver av eksisterende rør.

Det er tatt ut log fra forsikringssselskap flere år tilbake i tid for å se på frekvensen av vannlekkasjer og andre vvs skader.

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.

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

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

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

Videoovervåking:

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

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

EL-biler

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

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

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.

GET er kjøpt opp av Telia.

Pålegg:

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

Rema:

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

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

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

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

Søppel:

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

Alt for ofte opplever vi at søppel og gjenstander som skal kasseres bare settes i kjellerganger - litt ute av syne. Styret tar av og til en innsats for å fjerne slikt søppel, men vi presiserer at det er ikke 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 lot seg ikke gjennomføre i 2021 (i likhet med 2020) som følge av covid-19. Vanligvis foregår dugnaden ved at man har en gruppe som luker og gjør nødvendige arbeider ute, og en gruppe som rydder og kaster fra fellesområder og sykkelboden inne. Ingen av delene ble i 2021 gjennomført, men det forventes at det lar seg gjøre i 2022.

Covid-19:

I likhet med resten av samfunnet, så var også Sageneterrassen Borettslag preget av covid-19 gjennom store deler av 2021.

Som følge av pandemien ble dugnaden avlyst i 2021, tenning av juletreet ble kun en enkel markering som kunne følges fra balkongene og bakgården ble en periode stengt for bruk av barn og andre som ikke tilhører borettslaget. Det ble videre satt noen restriksjoner på bruk av treningsrommet.

**Nedløpsrør fra tak:**

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

Dobbeltmåling av strøm:

I forbindelse med oppgradering av hovedtavlen høsten 2020 oppdaget utøvende firma at strøm som benyttes av telia til 5G-antennen på vårt tak først gikk gjennom vår måler. Dette medførte at både Telia og Sageneterrassen ble fakturert for forbruket til Telia. Det er grunn til å tro at det har vært slik siden den første antennen ble montert på vårt tak i 2002. Dobbeltmålingen ble utbedret, men Elvia har forholdt seg til loven som kun gir oss kompensasjon for de siste 3 år før feilen ble oppdaget. Vi har derfor fått reduksjon i forbruket på 107.042 kWh i tillegg til et engangsbeløp på 2500 kroner.

Vi mener at Telia må gi oss en tilleggskompensasjon fordi det er de som har satt oss i dette uføret. Forhandlinger i gang.

Annet:

Det ble arrangert bakgårdsfestival. Grunnet Covid-19 var deltakelsen begrenset til våre beboere uten gjester. Arrangementet hadde god oppslutning og var svært vellykket.

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

Styret har ellers ivarett 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 2022 får de fleste av våre leiligheter eiendomsskatt-

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

Totalt beløp er i overkant av 156 tusen kroner.



Andre viktige opplysninger

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

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

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

Årsberetningen for Gråbeinsletta Sameie er vedlagt.

Lukt:

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

Hovedårsak her er luken til 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 Drøbakgata 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 2021 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.

Oppussinger:

De seneste årene har vi hatt stor utskifning 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 110 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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sageneterrassen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med ISS AS.

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Alliansen renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Nøkler/skilt

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01. mars og 01. september** på borettslagets 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sageneterrassen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 182 968	2 182 968	2 183 000	2 401 000
Andre inntekter	3	656 762	121 226	45 268	45 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 839 730	2 304 194	2 228 268	2 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 010	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 715	-6 344	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-38 315	-37 380	-38 900	-40 000
Konsulenthonorar	7	-5 472	-4 725	-3 780	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-500 891	-655 214	-720 000	-340 000
Forsikringer		-373 887	-324 485	-350 000	-392 600
Kommunale avgifter	9	-891 469	-879 820	-889 000	-945 000
Andre driftskostnader	10	-496 436	-466 945	-505 000	-514 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 325 595	-2 385 923	-2 524 590	-2 936 510
DRIFTSRESULTAT		514 136	-81 728	-296 322	-490 510
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	546	192	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		546	192	0	0
ÅRSRESULTAT		514 682	-81 536	-296 322	-490 510
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		512 232	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-79 086		
Udekket tap		0	-2 450		
Reduksjon udekket tap		2 450	0		

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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 108	6 867
Andre kortsiktige fordringer		0	3 640
Driftskonto OBOS-banken		256 429	196 921
Sparekonto OBOS-banken		300 580	84
SUM OMLØPSMIDLER		564 116	207 512
SUM EIENDELER		564 116	207 512
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		512 232	0
Udekket tap		0	-2 450
SUM EGENKAPITAL		512 232	-2 450
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 287	0
Leverandørgjeld		26 598	205 838
Annen kortsiktig gjeld		0	4 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 885	209 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		564 116	207 512
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2022
Styret i Gråbeinsletta Sameie

Harald Furnes /s/

Elisabeth Sverdrup Braaten /s/

Erik Harlaugseter /s/

Mette Hamre Næss /s/

Vedlegg 2 til sak 9. Redusering av støyplager ved vareleveringen til Rema.





Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

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.