



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 838 033
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAGBO BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 847 919	3 006 408
Sum inntekter		2 847 919	3 006 408
Kostnader			
Lønnskostnad		121 110	119 805
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 738	50 738
Annen driftskostnad		3 365 430	2 536 269
Sum kostnader		3 537 278	2 706 813
Driftsresultat		-689 359	299 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 064	61 022
Sum finansinntekter		59 064	61 022
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		59 064	61 022
Ordinært resultat før skattekostnad		-630 295	360 617
Ordinært resultat etter skattekostnad		-630 295	360 617
Årsresultat		-630 295	360 617
Totalresultat		-630 295	360 617
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-630 295	360 617
Sum overføringer og disponeringer		-630 295	360 617



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		202 955	253 694
Sum varige driftsmidler		202 955	253 694
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		202 955	253 694
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		175	456
Sum fordringer		175	456
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 902	1 824 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 239 902	1 824 921
Sum omløpsmidler		1 240 077	1 825 377
SUM EIENDELER		1 443 032	2 079 071

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 402 561	2 032 856
Sum opptjent egenkapital		1 402 561	2 032 856
Sum egenkapital		1 402 561	2 032 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 822	17 366
Annen kortsiktig gjeld		35 649	28 849
Sum kortsiktig gjeld		40 471	46 215
Sum gjeld		40 471	46 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 443 032	2 079 071



Årsmøte 2021

Sagbo Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sagbo Boligsameie. Avstemningen åpner 22. april kl. 11:25 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5975>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Sak A Vedtektsendring - kommunenavn
6. Sak B Vedtektsendring - korttidsutleie
7. Sak C Vedtektsendring - Vedlikehold
8. Sak D Postkasser samles i felles stativ
9. Sak E Utredning av utvidelse av ladeanlegg
10. Sak F Bistand i forbindelse med installasjon av vannmålere
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagbo Boligsameie

Frank Heggem

Oddbjørn Gjermo

Johanne Engstrøm Nistad

Tore Nyblom

Carina Pedersen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn-Thomas Skovly er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 630 295.- Styret foreslår å dekke underskuddet ved overføring fra egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår å dekke underskuddet ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 5975 Sagbo.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Heggem	Likroken 46
Styremedlem	Oddbjørn Gjermo	Likroken 44
Styremedlem	Johanne Engstrøm Nistad	Likroken 37
Styremedlem	Tore Nyblom	Likroken 2
Styremedlem	Carina Pedersen	Likroken 61
Varamedlem	Jørn-Thomas Skovly	Sagmesterveien 15

Valgkomiteen

Christopher Naustvik Buhs	Sagmesterveien 35
Linn Kirkenær	Likroken 22

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

Generelle opplysninger om Sagbo Boligsameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Sagbo Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976838033, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Likroken 2-56
Likroken 1,3,5,37-61
Sagmesterveien 2-68
Sagmesterveien 7-67

Gårds- og bruksnummer :
239 223

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sagbo Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2020 ble et år der det meste av aktiviteter måtte tilpasses den pågående pandemien. Heldigvis hadde tidligere styrer igangsatt arbeid via digitale verktøy, slik at styrets arbeid i liten grad i det daglige er hindret av pandemien. Rundt 95 små og store saker fra beboere i Sagbo og samarbeidspartnere er mottatt og behandlet. Styret har avholdt to fysiske styremøter, samt to digitale møter. Alt øvrig er håndtert via det digitale verktøyet, og her behandles saker fortløpende og ofte i løpet av kort tid.

Styret ønsker å trekke frem følgende aktiviteter fra arbeidet som har blitt utført i Sagbo i 2020:

Fibernet

Fibernet fra OBOS Oppnet ble satt i drift 1. mars. Flere fra styret, OBOS Oppnet samt noen seksjonseiere bistod en rekke av våre naboer med oppkobling og oppsett av både fibermodem, trådløs router og TV-utstyr. Totalt ble det gjort mellom 30 og 40 hjemmebesøk i dette arbeidet. Et par husstander hadde feil på fiberlinken eller utstyret som ble levert, noe som ble rettet raskt. En del hadde utfordringer med utstyret de bestilt fra Riks-TV, også dette ble rettet opp i. Sameiet var heldig med oppstarten rett i forkant av Covid-19 nedstengningen fra 12. mars og de fleste husstandene i sameiet har kunnet håndtere både voksne og barn på hjemmekontor med akseptabel hastighet og stabilitet.

Noen seksjonseiere har henvendt seg om ustabilitet. OBOS Oppnet har fortløpende fulgt opp alle disse. Selv i den spesielle situasjonen som har vært har vi hatt god kapasitet på nettet og en sjelden gang bruker vi 40 % av den totale linjekapasiteten mellom sameiet og omverden. Totalt ligger vi over tid på omtrent 10 % av den totale linjekapasiteten.

Sagbladet og sagbo.no

OBOS har i 2020 lansert en ny plattform for kommunikasjon med seksjonseiere og beboere, kalt Vibbo. Sagbos nettsider er flyttet hit og det har gitt bedret kommunikasjon med beboerne, med muligheter for to-veis kommunikasjon.

Sagbladet i sin opprinnelige form har vi delt ut en utgave av i 2020. Etter dette har styret benyttet sagbo.no, med epost- og SMS-varsling ved behov. Annen viktig informasjon har styret delt ut på papir der det har vært vurdert nødvendig.

For de seksjonseierne som fortsatt ikke har tatt i bruk Vibbo/sagbo.no anmodes det om å ta dette i bruk.

Dugnader

Styret har arrangert Covid-19 tilpassede versjoner av vår- og høstdugnad. Begge med godt oppmøte fra beboere og servering av forfriskninger, riktignok uten felles pause. Det er godt å se at mange møter opp for å ivareta våre fellesareal selv om vi ikke får lagt opp til den gode sosiale delen som er så viktig på dugnadene. Vi håper vi snart kan komme tilbake dit.



Kontroll av lekeplasser og utbedringer

Det ble i 2020 ikke gjennomført kontroll av våre lekeplasser på grunn av byggingen på plassen. Befaring vil bli prioritert så tidlig som mulig i 2021. Støtgrusen ble fylt på rundt de lekeapparatene som har dette. Store lekeplass fikk ny klatrepyramide i løpet av sommeren, noe som ble godt mottatt blant de små, og lille lekeplass fikk ny og større sandkasse på høstdugnaden.

Spyling av bunnledninger

Det er gjennomført spyling av alle bunnledningene under husrekkene. Det ble brukt kamera i arbeidet, slik at eventuelle større skader ville blitt avdekket. Det var overraskende lite fettavleiringer og andre tilstoppinger. operatøren så heller ingen andre vesentlige feil.

Maling av garasjer

Det ble besluttet maling av samtlige garasjer både av vedlikeholdshensyn og for at vi skulle få på plass ny enhetlig fargepalett på samtlige garasjer. Styret vil takke alle for en godt gjennomført jobb.

Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning med pepperkaker og julebrus. På en regnfull kveld med avstandskrav møtte 10 store og små opp, som alle bidro til en hyggelig julegrantenning.

Oppgradering av fellesarealer

Også i 2020 har det vært foretatt en rekke oppgraderinger på sameiets fellesarealer.

Mye er kommet som innspill gjennom "ønskepotten", resten er igangsatt på initiativ fra styret.

Ønskepotten er en del av det ordinære budsjettet som benyttes etter innspill fra beboerne til forskjønnelse eller felles glede. Det er styret som beslutter all bruk av midlene i budsjettet, basert på det totale budsjettet som årsmøtet har vedtatt.

For å nevne en del av det som er gjennomført i 2020:

Opprydning og nytt gress ved P1, Kirsebærtrær på P2 og P3, ny mur og nye planter på P3, nytt klatrestativ på store lekeplass, benk ved gangveien og en del ny asfalt på P2. I tillegg er det bygget ny sandkasse på lille lekeplass. Flere prosjekter er på planen for 2021.

Andre saker:

Kommunale avgifter

Faktura for kommunale avgifter for 4. kvartal er i skrivende stund (ultimo februar) ikke kommet, slik at oversikt over forbruk i 2020 er ikke tilgjengelig. Oversikt vil bli lagt som sak på sagbo.no.

Etter at budsjett for 2020 var satt opp av styret høsten 2019, vedtok politikerne i Nordre Follo at det skulle innføres abonnementsgebyr på vann og avløp. Til sammen for vann og



avløp beløp dette seg til 4793.- per seksjon per år. I tillegg økte prisen for forbruk noe. Styret valgte å avvende situasjonen, da det ble mange protester og det var snakk om omkamp på dette gebyret. Sameiet har god økonomi og hadde økonomisk ryggrad til å ta denne kosten i en periode, alternativet ville ha vært å øke felleskostnadene med 500.- per måned. I september ble det klart at Nordre Follo kommune ønsker å fakturere hver seksjonseier direkte selv. Styret valgte å la felleskostnadene stå i ro og ta kostnadene av de to foregående års overskudd. Dette er i hovedsak årsaken til årets underskudd.

Ladeanlegg for elbil

Vi har nå hatt anlegget i drift i over tre år med gode resultater. Anlegget har hatt lite tekniske problemer og har levert som forventet. Det er nå 23 aktive avtaler i systemet med til sammen 26 biler som bruker anlegget. Anlegget har kapasitet til minst 45 biler.

Det er brukt litt over 27 900 kWh til lading i 2020 og 70 000 kWh siden starten.

Dialog om "Volvo-tomten"

Styret har fått i gang dialog med Stor-Oslo Eiendom som nå eier Mellomåsveien 1 "Volvo-tomten" og første møte ble utsatt til starten av 2021. Vi vil holde seksjonseierne oppdatert på utvikling av denne tomten.

Fra årsmøte 2019/20

Oppfølging av vedtak fra årsmøte 2019

Forslag D Trapp L24 Avtale med seksjonseiere er signert og tinglyst.

Ingen oppfølging fra årsmøte 2020

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 847 919,-.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 537 278.

Dette er kr 290 868 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kommunale avgifter er høyere enn budsjett.



Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 630 295,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 199 606,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 554 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Det vil bli en reduksjon i kommunale avgifter, dette kommer av at det vil bli fakturert mer til hver enkelt beboer (direkte fra kommunen).

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 42 000,- til energi i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 20 826,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sagbo Boligsameie.

Lån

Sagbo Boligsameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en reduksjon i felleskostnader for 2021. 01.01.2021 reduseres felleskostnadene med 200,- pr mnd. Fra 01.07.2021 reduseres felleskostnadene med 450,- pr mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sagbo Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sagbo Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 4D6MAX-GL85S-F1G48-L104Z-SSQTK-IANEB



SAGBO BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 838 033, KUNDENR. 5975

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 793 600	2 968 200	2 794 000	2 299 000
Andre inntekter	3	54 319	38 208	50 700	43 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 847 919	3 006 408	2 844 700	2 342 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 110	-14 805	-15 510	-19 035
Styrehonorar	5	-110 000	-105 000	-110 000	-135 000
Avskrivninger	13	-50 739	-50 739	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 694	-11 254	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-143 090	-139 058	-144 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-1 986	-9 245	-10 000	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-771 650	-78 917	-764 500	-554 000
Forsikringer		-416 518	-384 593	-405 000	-437 344
Kommunale avgifter	9	-1 517 114	-1 391 560	-1 230 000	-440 000
Energi/fyring	10	-34 934	-41 972	-36 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 795	-394 714	-426 000	-348 036
Andre driftskostnader	11	-114 648	-84 958	-94 400	-110 562
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 537 278	-2 706 813	-3 246 410	-2 252 977
DRIFTSRESULTAT		-689 359	299 595	-401 710	89 023
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	59 064	61 022	48 000	48 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		59 064	61 022	48 000	48 000
ÅRSRESULTAT		-630 295	360 617	-353 710	137 023
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	360 617		
Fra opptjent egenkapital		-630 295	0		



SAGBO BOLIGSAMEIE ORG.NR. 976 838 033, KUNDENR. 5975

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	202 955	253 694
SUM ANLEGGSMIDLER		202 955	253 694
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		175	456
Driftskonto OBOS-banken		337 966	429 921
Sparekonto OBOS-banken		901 936	1 395 000
SUM OMLØPSMIDLER		1 240 077	1 825 377
SUM EIENDELER		1 443 032	2 079 071
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 402 561	2 032 856
SUM EGENKAPITAL		1 402 561	2 032 856
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 649	28 849
Leverandørgjeld		4 822	17 366
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 471	46 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 443 032	2 079 071
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Nordre Follo, 19.02.2021 Styret i Sagbo Boligsameie			
Frank Heggem /s/	Oddbjørn Gjermo /s/	Johanne Engstrøm Nistad /s/	
Tore Nyblom /s/	Carina Pedersen /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.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 793 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 793 600

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderfakturert asfaltering	-2 313
Viderfakturert gebyrer	585
Lading EL-bil	55 747
Fakturert for ny renovasjonscontainer	300
SUM ANDRE INNETEKTER	54 319

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 110

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket vin for kr 567, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 694.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 986
SUM KONSULENTHONORAR	-1 986

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 841
Drift/vedlikehold VVS	-66 043
Drift/vedlikehold elektro	-7 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-592 661
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 459
Kostnader dugnader	-3 036
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-771 650

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 125 266
Feieavgift	-34 000
Renovasjonsavgift	-357 848
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 517 114

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-9 569
Andre fyringskostnader	-25 365
SUM ENERGI / FYRING	-34 934

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

Container	-9 452
Driftsmateriell	-8 723
Snørydding	-67 446
Andre fremmede tjenester	-3 379
Trykksaker	-3 778
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 020
Andre kostnader tillitsvalgte	-567
Andre kontorkostnader	-5 795
Telefon, annet	-1 485
Porto	-4 527
Bank- og kortgebyr	-3 921
Velferdskostnader	-3 556
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 648

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	129
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	32
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 967
SUM FINANSINTEKTER	59 064

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris	165 892	
Tilgang 2015	45 151	
Avskrevet tidligere	-211 042	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	355 170	
Avskrevet tidligere	-101 477	
Avskrevet i år	-50 739	
		202 954
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		202 955
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-50 739



Annen informasjon om sameiet

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.

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

Ingen fast vaktmestertjeneste.

Parkering

Sameiet har garasjer som følger seksjonen. I tillegg er det utvendige parkeringsplasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83108287. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av



selskapene. Sagbo Boligsameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse anbefales vedtatt

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 135 000



Sak 5

Sak A Vedtektsendring - kommunenavn

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi bør endre kommunenavn i vedtektenes §1-2 "Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39 bnr. 223 i Oppegård kommune."

til å lyde: "Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39 bnr. 223 i Nordre Follo kommune."

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget vedtatt

Forslag til vedtak

Vedtektenes §1-2 endres til å lyde: Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39 bnr. 223 i Nordre Follo kommune."



Sak 6

Sak B Vedtektsendring - korttidsutleie

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1,2 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»: «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie: «Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen § 7.2»: «Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Styrets innstilling

Styret innstiller på at samtlige vedtektsendringer nedenfor vedtas:

Forslag til vedtak

1. under § 2-1,2 om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens "vedtekter" «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»: «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

2:

Forslag til endring under 2-1-2, det tilføyes: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

3



«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår 2. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr

4

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «Pålegg om salg av seksjonen § 7.2»:
«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.



Sak 7

Sak C Vedtektsendring - Vedlikehold

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vi bør justere 5.1.2

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer som bruksenheten har enerett til og garasje til bruksenheten. Seksjonseier må ikke utføre endringer på seksjonen som svekker brannsikringen. Seksjonseier er ansvarlig for å utstyre seksjonen med nødvendig brannslukkeutstyr og røykvarslere.

(2) Hver seksjonseier har fullt ansvar for det ytre og indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlikeholdt. Ytre og indre vedlikeholdspunkt omfatter forhold slik som reparasjon, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis elektrisk anlegg, sluk,

vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør / ledninger som er bygget inn i disse. Seksjonseier plikter å vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Alle seksjonseierne har adgang til tilstøtende seksjoner for å få utført nødvendig reparasjon, vedlikehold og utskiftning på sin seksjon.

Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet. Hver seksjonseier har likevel det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidene på sin seksjon.

Styret mener det er fordelaktig å spesifikt nevne drenering og vedlikehold av denne. Dette som en klargjøring av dette ansvaret. Det ligger under dagens formulering, men var klarere i forrige versjon av vedtektene, der det var nevnt yttervegger, grunnmur er del av yttervegg....

Det tilføyes følgende setning etter "Ytre og indre vedlikeholdspunkt omfatter forhold slik som reparasjon, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis elektrisk anlegg, sluk, vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør / ledninger som er bygget inn i disse": Ansvaret gjelder likeledes for grunnmur samt drenering rundt denne.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å vedta denne endringen som en klargjøring av reelt ansvar.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §5.1.2(1) endres til å lyde: Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.



Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer som bruksenheten har enerett til og garasje til bruksenheten. Seksjonseier må ikke utføre endringer på seksjonen som svekker brannsikringen. Seksjonseier er ansvarlig for å utstyre seksjonen med nødvendig brannslukkeutstyr og røykvarslere.

(2) Hver seksjonseier har fullt ansvar for det ytre og indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlikeholdt. Ytre og indre vedlikeholdspunkt omfatter forhold slik som reparasjon, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis elektrisk anlegg, sluk,

vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør / ledninger som er bygget inn i disse. Ansvarer gjelder likeledes for grunnmur samt drenerering rundt denne. Seksjonseier plikter å vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Alle seksjonseierne har adgang til tilstøtende seksjoner for å få utført nødvendig reparasjon, vedlikehold og utskiftning på sin seksjon.

Styret eller årsmøtet kan likevel vedta at vedlikeholdsarbeider som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet. Hver seksjonseier har likevel det fulle ansvar for gjennomføring av arbeidene på sin seksjon.



Sak 8

Sak D Postkasser samles i felles stativ

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn og forarbeide

Posten Norge ba i 2018 med bakgrunn i den rett de har etter Lov om posttjenester (Postloven) og Forskrift om post (postforskriften) om at sameiet samlokaliserte beboernes postkasser til felles stativer. Dette for at budene skal få en mer effektiv utlevering av post. Etter postforskriften § 11 kan Posten kreve at postmottaker går inntil 100 meter innenfor tettbygde strøk til sin postkasse.

Henvendelsen om å samle postkassene i felles stativer kom til sameiet like etter årsmøtet 2018 og saken ble derfor lagt frem på årsmøte 2019, hvor saken ble nedstemt. Det var styrets intensjon å ta saken opp på årsmøte 2020. Siden årsmøtet i 2020 ble gjennomført kun med de lovpålagte sakene, tas saken opp nå i 2021.

Posten Norge har presisert at dersom sameiet ikke følger deres anmodning om å samle postkassene i fellesstativer vil Posten Norge etter postforskriftens § 11 kunne slutte å levere ut den posten som distribueres gjennom dem til våre postkasser, men heller velge å levere den ut på nærmeste ekspedisjonssted, typisk Post i butikk, som i vårt tilfelle vil være Coop Mega Kolbotn. Dette vil ikke berøre post og annet som distribueres gjennom andre operatører, ei heller aviser.

Etter postforskriftens § 13 kan imidlertid Posten ikke pålegge bevegelseshemmede hverken samlokalisering i fellesstativ eller utlevering på nærmeste ekspedisjonssted. Det er dog slik at flere seksjonseiere har søkt unntak, men dette unntaket praktiseres så strengt at det i praksis trolig ikke vil gjelde noen av sameiets seksjoner.

Forrige gang saken var oppe som sak for årsmøtet, ble det foreslått plassering av stativer med postkasser rundt om i sameiet. Dette ville gitt en enklere tilgang til kassene, men dette ble en kostbar løsning. Denne gang er forslaget basert på å plassere postkasser på garasjeveggene fire steder (P1, P3, P5, P7) og på stativ ved P2. Noen vil få lengre vei til sin postkasse, men vil normalt ha tilgang til sin postkasse på vei til eller fra garasjen.

Her kan dere lese mer om Postens krav til postkasser og lovgrunnlaget:

<https://www.posten.no/motta/plasering-av-postkasser>

Kostnader

Styret har sett på flere alternativer, men har falt ned på enkle postkasser, uten lås (men med låsebøyle). Ved eventuelt vedtak vil det bli en ny runde med aktuelle leverandører for endelig valg av kasser.

I dette forslaget er det beregnet at stativ ved P2, samt planering og asfaltering ved P3, P5 og P7 utføres av entreprenør men at montering av treunderlag og montering av postkasser gjøres på dugnad. Det er beregnet kostnader til skilt med adresse på hver kasse, mens navn gjøres med Dymo merkelapper



Kostnader med dette forslaget er beregnet til ca. 130 000.-

Styrets innstilling

Posten Norge redusert antall utleveringsdager, og vi har forståelse for Postens ønske om en mer effektiv utlevering av deres andel av det totale postvolumet.

På den andre siden har veldig mange av oss investert i større postkasser for å kunne få mindre pakker levert, samt å løse helger og ferier uten å involvere andre.

Å sette opp felles stativer er kostbart og betyr en ekstrautgift for hver seksjon på mellom 1000 og 1350 kroner. I tillegg kommer økte driftskostnader til snømåking, da det må håndmåkes på flere av plassene (P3, P5 og P7)

Vi bør ta hensyn til de eldre seksjonseierne som vil få en vanskeligere hverdag om Posten Norge bestemmer seg for utlevering på Coop Mega.

Som styre har vi ikke annet valg enn å legge til rette for å følge anmodningen fra Posten Norge om å sette opp postkasser i felles stativer.

Det er opp til årsmøtet å ta den endelige beslutningen om å følge anmodningen.

Forslag til vedtak

Det vedtas å gå til innkjøp og montering av enkeltpostkasser i fellesstativ i henhold til styrets forslag.



Sak 9

Sak E Utredning av utvidelse av ladeanlegg

Forslag fremmet av: Einar Haugland

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hei

Følgende forslag ønskes til Årsmøte:

Det er et stadig økende antall El-biler i samfunnet, noe som også gjenspeiles i Sagbo. Ved siden av så er det sterke miljøkrav som setter føringer og etter hvert krav på skifte til El-biler i de kommende år.

Sagbo har pr. dato et antall ladeplasser på parkeringsplass P2 ved innkjøringen til området. Det er både en begrenset ressurs og til dels uhensiktsmessig avstand for de fleste av beboere. Resultatet blir at flere installerer egne ladere og parkerer på inngangsområdet for egen bolig. Dette gir økt kjøring i bo-området og dårlige løsninger på utnyttelse av egen begrenset tomt.

Styrets innstilling

Som omtalt i styrets rapport for 2020 er det fortsatt god kapasitet i ladeanlegget på P2. Det ble estimert, da anlegget var nytt at det vil kunne håndtere 45 biler. I praksis er trolig tallet høyere enn det. Per i dag er det knyttet 26 biler til anlegget. Det er ingen begrensning på hvor lenge man kan stå på syv av ladeplassene, og disse benyttes også som ordinære parkeringsplasser. Ved å innføre tidsbegrensninger, herunder å kreve bilene flyttet når de er ferdig ladet på samtlige plasser, vil vi kunne dekke flere biler enn de estimerte 45.

Styret er imidlertid enige i at det er på tide å starte en utredning av mulighetene for flere ladeplasser, enten utendørs, eller i garasjene.

Styret innstiller på at samtlige alternativ vedtas.

Forslag til vedtak 1

Styret gis i oppgave å utrede muligheten for og kostnadene ved å installere nye ladepunkter ved P4 i nær fremtid og komme tilbake til årsmøtet med forslag om slik utbygging. Antall ladere som tas med begrenses oppad til 10, som på P2. (Dersom kapasitet i området tilsier et lavere antall, fremlegges pris på største mulige antall). Økonomiske støtteordninger undersøkes.

Forslag til vedtak 2

Styret gis i oppgave å utrede muligheten for og kostnadene ved å installere nye ladepunkter ved P4 i forbindelse med utvidelse av elektrisk anlegg i forbindelse med utbygging på "Volvo-tomten" og komme tilbake til årsmøtet med forslag om slik utbygging. Antall ladere som tas med begrenses oppad til 10, som på P2. Økonomiske støtteordninger undersøkes.

Forslag til vedtak 3



Styret gis i oppgave å utrede muligheten for og kostnadene ved å installere infrastruktur for lading på samtlige fellesgarasjer i nær fremtid og komme tilbake til årsmøtet med forslag om slik utbygging. Økonomiske støtteordninger undersøkes.

Forslag til vedtak 4

Styret gis i oppgave å utrede muligheten for og kostnadene ved å installere infrastruktur for lading på samtlige fellesgarasjer i forbindelse med utvidelse av elektrisk anlegg i forbindelse med utbygging på "Volvo-tomten" og komme tilbake til årsmøtet med forslag om slik utbygging. Økonomiske støtteordninger undersøkes.



Sak 10

Sak F Bistand i forbindelse med installasjon av vannmålere

Forslag fremmet av: Håkon Larsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøtet

Styret bistår seksjonseierne med å avklare nødvendig og hensiktsmessig VVS-installasjon i forbindelse med installasjon av vannmålere.

I forbindelse med (frivillig) installasjon av vannmålere til hver seksjon bør behovet for å installere tilbakeslagsventil og ekspansjonstank undersøkes nærmere. Styret bør bistå seksjonseierne i denne overgangen for å sikre mot skader og økte utgifter.

På Nordre Follo nettsider står det: "Abonentene skal ha egnet sikring mot tilbakestrømming i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift for å hindre at drikkevannet i distribusjonssystemet blir forurenset." på <https://www.nordrefollo.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/tilkobling-til-kommunalt-vann--og-avlopsanle>

Med vannmåler på hver seksjon vil kretsen med vann bli betydelig redusert og ekspansjonen av varmtvannet må håndteres innenfor seksjonen i motsetning til fordelt innenfor hver rekke slik det er opplyst at sameiet opprinnelig var designet. Dette kan medføre overtrykk på varmtvannsberedere og tilhørende drypp, søl og i verste fall lekkasjer som kan måtte dekkes av sameiets forsikring. Flere skader gir økte kostnader.

Styrets innstilling

Styret er gjennom vedtektene ikke gitt i oppgave å løse installasjons- eller vedlikeholdsutfordringer på den enkelte seksjonseiers seksjon. (se nedenfor)

Styret har håndtert oppgaver som er knyttet til felles installasjoner, som spyling av bunnledninger og installasjon av felles stoppekraner og vannmålere.

I ovennevnte forslag handler det om en frivillig installasjon, som ikke er initiert fra styret, eller sameiet, på den enkeltes seksjon. Dette er ikke dekket av vedtektenes punkt om styrets oppgaver.

Sekundært, så har ingen av styrets medlemmer kunnskap om nevnte problemstilling og er ikke kvalifisert til å rådgi seksjonseierne om problemstillingen. Dersom man kontakter rørlegger for installasjon, er disse vel kvalifisert for slik rådgivning.

Styret innstiller på at dette forslaget ikke vedtas.

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealer og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten



(2) Hver seksjonseier har fullt ansvar for det ytre og indre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig vedlikeholdt. Ytre og indre vedlikeholdsplikt omfatter forhold slik som reparasjon, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis elektrisk anlegg, sluk, vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør / ledninger som er bygget inn i disse. Seksjonseier plikter å vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Alle seksjonseierne har adgang til tilstøtende seksjoner for å få utført nødvendig reparasjon, vedlikehold og utskiftning på sin seksjon.

Forslag til vedtak

Styret bistår seksjonseierne med å avklare nødvendig og hensiktsmessig VVS-installasjon i forbindelse med installasjon av vannmålere.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

A) Styremedlemmer

- Johanne Engstrøm Nistad
- Nils-Henning Bratlien i Likrok

B) Varamedlem

- Jørn-Thomas Skovly

Informasjon om valget

Styremedlemmer velges for en periode av to år. Varamedlem velges for en periode av ett år.

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Johanne Engstrøm Nistad
- Nils-Henning Brattlien

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørn-Thomas Skovly



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.