



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 213 853
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBAKKEN 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 927 212	8 195 840
Sum inntekter		8 927 212	8 195 840
Kostnader			
Lønnskostnad		331 827	337 097
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 242	66 242
Annen driftskostnad		7 917 808	13 246 239
Sum kostnader		8 315 877	13 649 578
Driftsresultat		611 335	-5 453 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28	11 510
Sum finansinntekter		28	11 510
Annen finanskostnad		241 883	237 864
Sum finanskostnader		241 883	237 864
Netto finans		-241 855	-226 354
Ordinært resultat før skattekostnad		369 480	-5 680 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 480	-5 680 092
Årsresultat		369 480	-5 680 092
Totalresultat		369 480	-5 680 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 480	-5 680 092
Sum overføringer og disponeringer		369 480	-5 680 092



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		18 293 000	18 293 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		305 805	372 047
Sum varige driftsmidler		18 598 805	18 665 047
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 598 805	18 665 047
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-27 188	405 111
Andre fordringer		298 928	286 354
Sum fordringer		271 740	691 465
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 628	1 926 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 628	1 926 168
Sum omløpsmidler		1 528 367	2 617 633
SUM EIENDELER		20 127 172	21 282 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 818 873	3 449 393
Sum opptjent egenkapital		3 818 873	3 449 393
Sum egenkapital		3 838 473	3 468 993
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 873 390	12 812 290
Øvrig langsiktig gjeld		3 103 400	3 103 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 976 790	15 915 690
Sum langsiktig gjeld		15 976 790	15 915 690
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 375	1 261
Leverandørgjeld		128 563	1 858 295
Skyldige offentlige avgifter		2 770	5 335
Annen kortsiktig gjeld		179 201	33 105
Sum kortsiktig gjeld		311 909	1 897 997
Sum gjeld		16 288 699	17 813 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 127 172	21 282 680



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207849

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 213 853
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBAKKEN 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 927 212	8 195 840
Sum inntekter		8 927 212	8 195 840
Kostnader			
Lønnskostnad		331 827	337 097
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 242	66 242
Annen driftskostnad		7 917 808	13 246 239
Sum kostnader		8 315 877	13 649 578
Driftsresultat		611 335	-5 453 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	28		11 510
Sum finansinntekter	28		11 510
Annen finanskostnad		241 883	237 864
Sum finanskostnader		241 883	237 864
Netto finans		-241 855	-226 354
Ordinært resultat før skattekostnad		369 480	-5 680 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		369 480	-5 680 092
Årsresultat		369 480	-5 680 092
Totalresultat		369 480	-5 680 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		369 480	-5 680 092
Sum overføringer og disponeringer		369 480	-5 680 092



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN 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		18 293 000	18 293 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		305 805	372 047
Sum varige driftsmidler		18 598 805	18 665 047
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 598 805	18 665 047
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-27 188	405 111
Andre fordringer		298 928	286 354
Sum fordringer		271 740	691 465
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 628	1 926 168
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 256 628	1 926 168
Sum omløpsmidler		1 528 367	2 617 633
SUM EIENDELER		20 127 172	21 282 680
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 600	19 600



Sum innskutt egenkapital	19 600	19 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 818 873	3 449 393
Sum opptjent egenkapital	3 818 873	3 449 393
Sum egenkapital	3 838 473	3 468 993
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 873 390	12 812 290
Øvrig langsiktig gjeld	3 103 400	3 103 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 976 790	15 915 690
Sum langsiktig gjeld	15 976 790	15 915 690
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 375	1 261
Leverandørgjeld	128 563	1 858 295
Skyldige offentlige avgifter	2 770	5 335
Annen kortsiktig gjeld	179 201	33 105
Sum kortsiktig gjeld	311 909	1 897 997
Sum gjeld	16 288 699	17 813 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 127 172	21 282 680



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sandbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. mars - 31. mars 2022

Selskapsnummer: 384





Velkommen til årsmøte i Sandbakken 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/384>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
6. Innkomne forslag: Mikrosement på kjellergulv
7. Innkomne forslag: Solceller på takene
8. Innkomne forslag: Gangsti ved Rødbergveien 75
9. Innkomne forslag: Varmepumpe kan monteres på egen terrasse/balkong
10. Innkomne forslag: Fysisk generalforsamling
11. Innkomne forslag: Ventilasjonsviftene skal gå hele døgnet
12. Innkomne forslag: Støyskjerm mot bussholdeplassen ved Tonsenhagen skole
13. Innkomne forslag: Støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 69-75
14. Innkomne forslag: Støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 87-95
15. Innkomne forslag: Justering av inngangsdør



- 16. Innkomne forslag: Plantekasser
- 17. Innkomne forslag: Nye lekeapparater
- 18. Innkomne forslag: Innendørs EL-sykkelparkering
- 19. Valg av tillitsvalgte
- 20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandbakken Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kai Engelaug Akutsu og Rune Enderud er valgt

Sak 3

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 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

Sak 5

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget ved å finne passende kandidater til styreverv og bør etter styrets mening honoreres for dette. Valgkomitéen består av to medlemmer og styret foreslår derfor et honorar på kr 3 000,- som deles mellom disse.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 3000,- kroner.

Sak 6

Innkomne forslag: Mikrosement på kjellergulv

Forslag fremmet av:

Mai Lill Bæra

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gulvene i kjelleretasjen som ble malt for flere år siden, er svært slitt.

Jeg foreslår vi får et firma til å legge mikrosement på disse gulvene.

Det ser fint ut, og er svært slitesterkt.

Styrets innstilling



Styret forstår det dithen at det er snakk om kjellerplatået nederst i trappeoppgangen. Dette er ca. 14 m2 og vi har 24 oppganger, så det blir ca. 350 m2. Legging av mikrosement og forarbeider er anslått til å koste ca. kr 700 000,-. Dette er bedre å for eksempel ta med når vi skal ha utskifting av rør.

Styret er klar over at disse gulvene er slitt, men anser at det er andre oppgaver som bør prioriteres før dette og anbefaler derfor å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det legges mikrosement å kjellergulv

Sak 7

Innkommne forslag: Solceller på takene

Forslag fremmet av:

Ella M. Johansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En investering for fremtiden.

Nå som strømmen har blitt dyrere, kan det være en del å hente på å montere solcelleanlegg på taket. Et solcelleanlegg er nesten helt vedlikeholdsfritt og har en forventet levetid på 30 år. Solceller er enklere å montere på flate tak. Solceller er effektive også i kaldt vær når solen skinner.

I fremtiden vil borettslaget være selvforsynt med strøm til ventilasjonsanlegg, trappeoppganger, inngangspartier, vaskerom og gatelykter rundt garasjene og blokkene.

Enova gir støtte til solceller - opptil 47 500 kroner.

DNB tilbyr grønt lån ved kjøp av solceller med kun 2% rente.

For mer info se: <https://www.fjordkraft.no/solcellepanel>

Styrets innstilling

Vi har gjort et overslag ved hjelp av nettsiden over og kommet fram til at en moderat utbygging kommer på i overkant av kr 2 000 000,-. Da ikke medregnet elkabler fra taket og ned. Enova-støtte på kr 47 500 er kun til private. Nedbetalingstid vil være drøyt 10 år med en strømpris på ca. 160 øre/kWh. Før den tid må vi ha vedlikehold på takene. Det kan heller være aktuelt å se på muligheten igjen i den sammenheng.



Styret er derfor imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det anlegges solceller på taket.

Sak 8

Innkomne forslag: Gangsti ved Rødbergveien 75

Forslag fremmet av:

Anita Westerberg og Lene Westerberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker oss en utvidelse /utbedring av stikkveien fra Rødbergvn 75 ned til sandkassa og opp til utgangen til fortauet ned mot Linderud senter.

Styrets innstilling

Borettslaget har mange vedlikeholdsbehov å prioritere og ønsker ikke å prioritere denne stikkveien over andre behov. Styret er derfor imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det anlegges stikkvei i tråd med forslaget.

Sak 9

Innkomne forslag: Varmepumpe kan monteres på egen terrasse/balkong

Forslag fremmet av:

Torgeir Hermansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Miljøvennlig.

Energibesparende.

Bidrar til godt inneklima.



Retningslinjer:

Varmepumpen avgir maks 50 db.

Utedel monteres på betong endevegg på terrasse/balkong.

Toppen av utedel skal ikke høyere opp på veggen enn 85 cm.(Slik at den skjules av rekkverk)

Styrets innstilling

Styret er usikker på hvor mye sjenanse dette vil være for naboene med tanke på støy og vibrasjon. Hvis det stemmes for forslaget vil styret sette opp retningslinjer for montering. Styre er i utgangspunktet imot forslaget.

Forslag til vedtak

Andelseiere kan montere varmpumpe på egen terrasse/balkong.

Sak 10

Innkommne forslag: Fysisk generalforsamling

Forslag fremmet av:

Svein Sæterdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sandbakken borettslag pålegges å avholde generalforsamlinger med fysisk oppmøte, så sant ikke smittevernbestemmelsene hindrer dette.

Begrunnelse : Digitale generalforsamlinger fungerer dårlig for meningsutveksling om sakene, samt at den for datakyndige eller datautstyrshandicappede ikke er mulig å delta på. Min erfaring med vibbo er f.eks svært negativ.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget ettersom dette allerede er regulert i lovverket. Styret har rett til å avholde digitale generalforsamlinger. Samtidig er man pålagt å avholde fysisk møte hvis 10% av andelseierne krever det. Et vedtak i saken vil derfor ikke ha noen betydning ettersom loven vil gå foran vedtektene. (Vi må anta at dette er ment som en endring av vedtektene.)



Forslag til vedtak

Det skal avholdes fysisk generalforsamling Sandbakken Borettslag hvert år så sant smittevernbestemmelse tillater det.

Sak 11

Innkome forslag: Ventilasjonsviftene skal gå hele døgnet

Forslag fremmet av:

Tom Olafsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i borettslaget har sørget for at avtrekksvifte(r) for bad/toalett nå er tidsstyrt - hvor viftene er i normal drift mellom klokken 06:00 og 22:30. Hastigheten på viftene skrues ned etter klokken 22:30 og frem til 06:00.

Styret tar med andre ord ikke hensyn til beboere som arbeider skift, eller som av andre grunner dusjer og vasker/tørker klær etter kl. 22:30.

Det er fortsatt mange som eksempelvis dusjer og vasker klær da vifta er på lav hastighet, og dette kan i ytterste konsekvens gi grobunn for sopp som er svært helseskadelig.

Konsekvensene blir størst hos leilighetene i de laveste etasjene, da disse er lengst unna vifta og sugeevnen til vifta blir dårligere jo lenger ned i etasjene man kommer. Men det vil også få konsekvenser på sikt for leilighetene i de øvrige etasjene. Når hastigheten på viftene settes ned vil det eksempelvis i større grad kunne danne seg sopp på badene og i resten av leilighetene. Dette er svært uheldig for alle mennesker, og spesielt hos eldre, barn og unge.

Jeg har arbeidet over 25 år i bygningsbransjen, og har dermed mye kunnskap omkring konsekvensene for dårlig ventilering.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Ventilasjonsviftene settes til en innstilling der de går hele døgnet

Sak 12

Innkomne forslag: Støyskjerm mot bussholdeplassen ved Tonsenhagen skole

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På årsmøter 2021 ble det i sak 10 vedtatt at styret skulle utrede mulighet for en type støyskjerming mellom Rødbergveien og blokken Rødbergveien 63-67. Styret bad OPAK redegjøre for utforming og kostnad for støyskjerming fra trappenedgangen fra bussholdeplassen til inngangen i gjerdet bortenfor garasjen. Dette er ca. 60 meter.

OPAK la SINTEF Community sitt byggedtaljblad «517.521 Utendørs skjermer mot støy. Planlegging og prosjektering» og priser hentet fra norsk prisbok og/eller erfaringsmessige kostnader til grunn. Om utformingen skriver de: «På utforming av støyskjermer er det satt noen generelle begrensninger for anbefalt høyde. Der fotgjengere ferdes er anbefalt høyde satt til maks 2,5m. Denne begrensningen er beskrevet til å være knyttet til visuelle forhold og til stabilitet/vindkrefter.

OPAKs vurdering er at en dobbelt treskjerm har god dempning av lyd. Videre utforming av støyskjerm vil være bedre vurdert av en landskapsarkitekt i forhold til det estetiske påvirkningene av området.»

Prosjektet er søknadspliktig og krever en ansvarshavende søker og tegninger i tillegg til rådgivende bistand. Kostnadene for dette er anslått til kr 260 000,- inklusive mva. Graving av grøft, fundamentering, 60 m støyskjerm, rigg og drift er anslått til kr 880 000,- inklusive mva. total kostnad blir kr 1 140 000,- inklusive mva.

Tiltaket vil i sin helhet kreve låneopptak og gi en økning i fellesutgiftene på 1,6%.

Styrets innstilling

Borettslaget har en del andre vedlikeholdsbehov som krever investeringer og selv om styret kan forstå at det kan være støyplager anser vi at dette er et såpass kostnadskrevende tiltak at vi ikke kan se å anbefale det.

Forslag til vedtak

Det etableres støyskjerm i tråd med forslaget.

Sak 13

Innkome forslag: Støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 69-75

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ble også ytret ønske om støyskjerm utenfor Rødbergveien 69 – 75. Her legger vi OPAK sin utredning til grunn og ser på støyskjerm fra inngangen i gjerdet like ovenfor nummer 69 og ned til inngangen utenfor nummer 75. En strekning på 75 meter, og vi har da ikke tatt med 35 meter fra enden på forrige forslag om ned til der dette starter.

Tiltaket vil i sin helhet kreve låneopptak og som tillegg til forrige forslag vil dette koste ca. kr 1 170 000,- og gi en tilleggsøkning i fellesutgiftene på 1,6%.

Som eget prosjekt vil det koste ca. kr 1 400 000,-. Noe som vil gi en økning i fellesutgiftene på 1,6%.

Styrets innstilling

Borettslaget har en del andre vedlikeholdsbehov som krever investeringer og selv om styret kan forstå at det kan være støyplager anser vi at dette er et såpass kostnadskrevenende tiltak at vi ikke kan se å anbefale det.

Forslag til vedtak

Det etableres støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 69-75.

Sak 14

Innkome forslag: Støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 87-95

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det ble også ytret ønske om støyskjerm utenfor Rødbergveien 87 -95. Her legger vi OPAK sin utredning til grunn og ser på støyskjerm fra inngangen i gjerdet like ovenfor nummer 75 og ned til ca. bussholdeplassen ved nummer 75. En strekning på 110 meter.

Tiltaket vil i sin helhet kreve låneopptak og som tillegg til forrige forslag vil dette koste ca. kr 1 500 000,- og gi en tilleggsøkning i fellesutgiftene på 2,1%.

Som eget prosjekt vil det koste ca. kr 1 800 000,-. Noe som vil gi en økning i fellesutgiftene på 2,5%.

Styrets innstilling



Borettslaget har en del andre vedlikeholdsbehov som krever investeringer og selv om styret kan forstå at det kan være støyplager anser vi at dette er et såpass kostnadskrevende tiltak at vi ikke kan se å anbefale det.

Forslag til vedtak

Det etableres støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 87-95.

Sak 15

Innkomne forslag: Justering av inngangsdør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble på generalforsamlingen i 2021 vedtatt å bytte ut sluttstykkene på utgangsdørene fra oppgangene, slik at de var åpne ved strøbrudd. Dette har dessverre vist seg å være vanskeligere en antatt og etter flere befaringer med den valgte leverandøren har de foreslått å isteden gjeninnføre nøkkel i utgangsdørene. Dette vil være samme systemnøkkel som brukes i bodene ved siden av utgangsdøren, og i kjellergangene.

Utskifting av sluttstykkene kan medføre større kostnader da det kan skade gamle ledninger. Styret mener derfor det ikke er hensiktsmessig å gå videre med utskiftingen.

Styrets innstilling

Utskifting av sylindere vil komme på ca. kr 47 000,- og er et enkelt grep for å sikre tilgang til alle oppgangene ved et strøbrudd. Styret mener derfor en bør gå for denne løsningen.

Forslag til vedtak

Det skiftes sylindere slik at dørene kan åpnes ved strøbrudd.

Sak 16

Innkomne forslag: Plantekasser

Forslag fremmet av:

Torgeir Hermansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak: Hver andelseier får tilbud om å opparbeide en plantekasse på opp til 120cm×80cm (europall størrelse).



Bakgrunn:

Det har tidligere vært forslag om plantekasser.

Hyggelig for store og små og plante egne grønnsaker.

Miljøtiltak felles samlingssted.

Plassering på høyre og venstre side av innkjørsel til Selvbyggerveien 200.

Styrets innstilling

Det var i fjor forslag om å bruke deler av gressplen til nabolagshage/ borettslagshage. Årets forslag er konkret med hensyn på passering, men sier ikke noe om kostnader og hvem som skal ha ansvar for installasjon og oppfølging. Styret er imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det anlegges plantekasser i tråd med forslaget.

Sak 17

Innkommne forslag: Nye lekeapparater

Forslag fremmet av:

Ingeborg Landstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgradering av lekeområdene.

Det er mange barn i borettslaget vårt, og vi er flere som har ønske om å utvide lekemulighetene for barn i alle aldre. Jeg foreslår lekeapparater fortrinnsvis i tre/naturmateriale som glir inn i grøntområdene i borettslaget vårt. Eksempelvis balansekubber/stubber, lekehus/lekebåt, hinder/balansebom. Foreslår typer apparater som stimulerer til kreativ lek og morsomme fysiske utfordringer for barn i ulike aldre. Eksempler er balanseapparater der både en 1-åring og en 12-åring kan finne utfordringer. Forslag til plassering av lekeapparater er området ved lekeplassen ved Rødbergv 45- (gressplen mot parkeringen), og gressletta ved lekeplassen ved Rødbergv. 89-95, samt eventuelt i utkanten av fotballbanen mot Rødbergveien, et område som er lite brukt i dag.

Budsjett: kr. 100 000 (inkludert montering/installasjon)



Her er noen eksempler på apparater. Innenfor foreslått budsjett pluss montering kan vi se for oss ca 3 nye apparater, og for best mulig pris bør vel benyttes samme leverandør til alle apparater.

Balansekubber – pris 15-20 000

<https://elverdal.no/produkter/hinderloeyper/balansestubbe-enkelt>

Lekehus/ lekebil/båt - kr. 15-20 000

Hvalborg med klatretak:

<https://varde-lek.no/produkt/hvalborg-hval/>

Lekebil: kr. 15 000 – 20 000

<https://aktivlek.no/produkt/lekebil/>

Seilbåt i tre: kr. 15 000 – 20 000

<https://varde-lek.no/?s=seilb%C3%A5t>

Hinder balansebom, kr 5000- 10 000

<https://www.klubben.no/andre/9630/hinder-balansebom-rundstokk-2-meter-til-lekeplass-og-treningspark>

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, og vil om det stemmes for legge det inn i en vedlikeholdsplan for lekeplassene.

Forslag til vedtak

Lekeområdet oppgraderes innenfor en ramme på 100 000,- kroner



Vedlegg

2. Bilder lekeplass.pdf

Sak 18

Innkomne forslag: Innendørs EL-sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Christian Thordarson, Marijke Berdahl, Caroline Rådahl Syverstad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å søke generalforsamlingen 2022 om inntil 300.000,- etter eventuelle støtteordninger*, for etablering av innendørs sykkelparkering i kjelleren til Selvbyggerveien 122 (heretter S122).

Sameier og borrettslag kan søke støtte til etablering av sykkelparkering gjennom Oslo Klimatilskudd her: <https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

Til generalforsamlingen 2021, søkte flere beboere om etablering av bedre sykkeloppbevaring og lademulighet for el-sykler. Det ble vedtatt å etablere en arbeidsgruppe for å se nærmere på mulighetene og komme med et mer konkret forslag.

Denne gruppen bestående av 5 personer har etter befaring av alle fellesområder innendørs og utendørs, kommet frem til at kjelleren i S122 er det beste alternativet innendørs.

Arbeidsgruppen mener denne investeringen er meget aktuell for mange i borettslaget. Og vil i tillegg til en enklere og grønnere hverdagslogistikk, gjøre det å bo på Sandbakken og leilighetene mer attraktive.

Dette er noen av kriteriene som gjør at vi mener S122 er den beste løsningen:

1. Dette er det området med desidert mest og ubrukt plass på bakkeplan. Avhengig av løsning for sykkeloppbevaring på gulv og vegg, estimerer vi at det er plass til 30+ sykler før evt. utvidelse som beskrevet under.

Arealet er i dag en kombinasjon av vaskerom og ubrukt fellesareal.

2. Området kan gjøres om til sykkelparkering uten for store og kostbare inngrep



3. Vi kan mest sannsynlig sette opp en inngangsdør på bakkeplan, uten å bli for nærgående til noens terrasse, eller gjøre store inngrep i grøntarealene (Se illustrasjoner under).

4. Enkel adkomst til nettverk av sykkelveien via nærliggende stier.

En ulempe med kun en løsning, er at feks. de som bor i Rødbergveien 87-95 vil ha litt gåavstand. Men i denne blokken vil det samtidig være meget utfordrende å lage tilsvarende løsning. Et utendørs alternativ kan være et sykkelkur i den nordlige enden av Rødbergveien 69, men denne søknaden omhandler ikke dette.

Vi kommer også til å måtte komprimere eksisterende vaskeri i kjelleren på S122, men arbeidsgruppen tror ikke dette vil bli for problematisk da det fortsatt vil være godt tilrettelagt for å vaske og tørke klær.

Summen på 300.000,- etter tilskudd har vi kommet frem til basert på anslag av diverse arbeider og arbeidsgruppen har ikke innhentet tilbud på prosjektet, da vi mener dette er styrets jobb ved et evt. flertall.

Vi foreslår at disse plassene leies ut for å dekke deler av finansieringen, og at kun de som betaler har tilgang. Forslag: 50,- per måned for el-sykkel og 75,- per måned for el sykkel med vogn.

Ved stor etterspørsel kan det muligens la seg gjøre å flytte boder som illustrert under og utvide sykkelarealet, dette vil innebære ny dør i vegg som muligens er et brannskille mellom S120 og S122.

Se illustrasjon under og nærmere video forklaring ved å skanne QR kode på siste side eller ved å benytte denne linken: <https://youtu.be/Yx2jAMwOKLU>

Følgende utbedringer bør, etter arbeidsgruppens vurderinger, påkostes:

- Ny dør i metall ved grillplass i enden av S122. Denne må ha bredde slik at en sykkel med dobbel sykkelvogn kommer inn. Minimum 90cm bredde. En slik dør er mest sannsynlig en søknadspliktig fasadeendring.
- Etablere 60 cm sykkelsti fra rundkjøring ned til ny dør. Vest for eksisterende trapp. Se illustrasjon 1 og 2 under.
- Komprimering av eksisterende vaskeri. Ny tørketrommel ved behov og/eller nye tørkestativ og avfukter. I video illustrasjonen vises Boaxel tørkestativ fra IKEA.
- Montere dobbelt stikk på vegg med fornuftig mellomrom og i ca 20cm høyde fra gulv.



· Hvis det er et krav, montere brannvarsling som kutter strøm til ladekurs ved røykutvikling. Bør også muligens ha en forbindelse til brannvesen og varsling i S118-S122.

· Elektronisk åpner av ny utgangsdør på samme system som andre dører.

Denne bør være på en stolpe ca 1-2m fra døren og ha en automatisk dørpumpe som kan stå åpen i ca 30 sek.

Styrets innstilling

Styret forstår behovet for elsykkelparkering, men tror ikke dette prosjektet er realistisk og budsjettet synes optimistisk. For å gjennomføre dette trengs det prosjektstyring, tegninger og søknad om fasadeendring. Sikringsskapet i vaskekjelleren må flyttes og vaskekjelleren blir vesentlig mindre. Med tanke på batterilading og brannvarsling vil det tilkomme driftsutgifter.

Styret ser derfor ikke å kunne anbefale dette forslaget.

Forslag til vedtak

Det etableres EL-sykkelparkering i tråd med forslaget.

Vedlegg

3. Vedlegg sykkelparkering.pdf

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Haugen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Christian Thordarson
Ett av styremedlemmene velges for ett år som er gjenværende periode for Trond Haugen som er innstilt som leder. På denne måten opprettholdes det at et jevnt antall av styret er på valg hvert år.



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

- Geir Malvin Fehn-Birkeland

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

- Maya Keilen
- Torgeir Hermannsen

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

- Mona Edland
- Rune Enderud

Sak 20

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:

- Trond Haugen

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

- Tony Føyen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åse Marit Engelowg	Rødbergvn. 91
Nestleder	Trond Haugen	Rødbergveien 91
Styremedlem	Tony Føyen	Selvbyggerveien 128
Styremedlem	Geir Malvin Fehn-Birkeland	Rødbergveien 45
Varamedlem	Rune Enderud	Selvbyggerveien 116
Varamedlem	Raymond Danke Muren	Rødbergveien 89

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Åse Marit Engelowg Rødbergvn. 91

Varadelegert

Trond Haugen Rødbergveien 91

Valgkomiteen

Rune Enderud Selvbyggerveien 116
Kjell Kallestad Selvbyggervn 120

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sandbakken Borettslag

Borettslaget består av 196 andelsleiligheter.

Sandbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951213853, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selvbyggervn 112-128
Rødbergvn 45-49 63-75
Rødbergvn 87-95

Gårds- og bruksnummer:

85 218

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten, kjøpt i 1985 er på 47497 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.

Sandbakken Borettslag har en ansatt.

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 8 927 212.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 315 877.

Resultat

Årets resultat på kr 369 480 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 216 458 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 2%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".



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 1 200 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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 økte energikostnader i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kr 690 621. Dette er en økning fra 2021 hvor premien var på kr 655 297. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandbakken Borettslag.

Lån

Sandbakken Borettslag har lån i OBOS-Banken. Det er tre annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 2,26%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

For 2022 er forretningsførerhonoraret på kr 224 204. Dette er en økning på kr 5464 fra 2021.

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 2 % fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandbakken 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. 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 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 56 Årsrapport 2022.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sandbakken 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

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.		719 636	3 923 146	719 636	1 216 459
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		369 480	-5 680 092	1 320 380	1 097 300
Tilbakeføring av avskrivning	16	66 242	66 242	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	1 000 000	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-938 900	-589 660	-552 000	-950 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		496 822	-3 203 510	768 380	147 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 216 458	719 636	1 488 016	1 363 759

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 528 367	2 617 633
Kortsiktig gjeld	-311 909	-1 897 997
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 216 458	719 636



SANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 789 177	7 619 782	7 643 000	8 137 000
Garasjer	10	467 880	466 868	467 880	470 000
Ladepunkt		43 476	0	0	35 000
Andre inntekter	3	626 679	109 191	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 927 212	8 195 841	8 110 880	8 652 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-101 827	-107 097	-137 000	-137 500
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-240 000
Avskrivninger	16	-66 242	-66 242	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 775	-8 250	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-45 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-218 740	-213 405	-220 000	-223 000
Konsulenthonorar	7	-20 104	-22 229	-50 000	-270 000
Kontingenter		-39 800	-39 200	-40 000	-39 200
Drift og vedlikehold	8	-2 695 932	-8 289 635	-885 000	-1 200 000
Forsikringer		-655 297	-634 383	-660 000	-700 000
Kommunale avgifter	9	-1 478 575	-1 459 616	-1 480 000	-1 520 000
Garasjer	10	-11 894	-6 999	0	-10 000
Parkeringsplasser	11	-250	0	0	-1 000
Energi/fyring		-473 329	-226 873	-350 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-900 112	-850 682	-900 000	-950 000
Andre driftskostnader	12	-1 413 000	-1 449 967	-1 603 500	-1 558 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 315 877	-13 649 578	-6 565 500	-7 310 700
DRIFTSRESULTAT		611 335	-5 453 738	1 545 380	1 341 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	28	11 510	0	0
Finanskostnader	14	-241 883	-237 864	-225 000	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-241 855	-226 354	-225 000	-244 000
ÅRSRESULTAT		369 480	-5 680 092	1 320 380	1 097 300
Til opptjent egenkapital		369 480	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 680 092		



SANDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	17 328 000	17 328 000
Tomt		965 000	965 000
Andre varige driftsmidler		305 805	372 047
SUM ANLEGGSMIDLER		18 598 805	18 665 047
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-27 188	405 111
Forskuddsbetalte kostnader		297 744	283 814
Andre kortsiktige fordringer	16	1 184	2 540
Andre driftskonti i OBOS-banken		3 683	3 383
Driftskonto OBOS-banken		1 210 035	1 898 002
Driftskonto OBOS-banken II		2 210	7 451
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 105	2 430
Sparekonto OBOS-banken		29 504	11 815
Innestående i andre banker		10 091	3 086
SUM OMLØPSMIDLER		1 528 367	2 617 633
SUM EIENDELER		20 127 172	21 282 680
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 196 * 100		19 600	19 600
Opptjent egenkapital		3 818 873	3 449 393
SUM EGENKAPITAL		3 838 473	3 468 993

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 873 390	12 812 290
Borettsinnskudd	19	3 103 400	3 103 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 976 790	15 915 690

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		128 563	1 858 295
Skyldige offentlige avgifter	20	2 770	5 335
Påløpte renter		1 375	1 261
Annen kortsiktig gjeld	22	179 201	33 105
SUM KORTSIKTIG GJELD		311 909	1 897 997

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 127 172	21 282 680
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	20 588 500	20 588 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022

Styret i Sandbakken Borettslag

Åse Marit Engjeloug

Tony Føyen

Geir M. Fehn-birkeland

Trond Haugen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 705 494
Fast parkering andel	36 500
Parkering	30 093
Strøm elbil	27 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 799 337

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 200
Garasje	-3 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 789 177

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

Restbeløp lader	1 155
Nettinnbetalinger	4 462
Salg av nøkler	200
Nøkler	6 800
Tilskudd Klimaetaten	614 062
SUM ANDRE INNTEKTER	626 679

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 680
Påløpte feriepenger	-7 390
Arbeidsgiveravgift	-40 756
Yrkesskadeforsikring	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-101 827

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 775.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 104
SUM KONSULENTHONORAR	-20 104

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

Opak A/S	-107 824
Hako Elektro A/S	-1 973 256
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 081 080
Drift/vedlikehold bygninger	-131 522
Drift/vedlikehold VVS Drift/ vedlikehold elektro	-13 575
-37 760	
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 094
Drift/vedlikehold fellesanlegg Drift/ vedlikehold brannsikring Drift/ vedlikehold vaskerianlegg Drift/ vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 725
-81 273	
-28 957	
-9 271	
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 091
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-19 988
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-82 597
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 695 932

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-860 497
Renovasjonsavgift	-618 078
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 478 575

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	467 880
SUM INNTEKTER GARASJER	467 880

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-11 894
SUM KOSTNADER GARASJER	-11 894

SUM GARASJER	455 986
---------------------	----------------

**NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Strøm elbil	-250
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-250
SUM PARKERINGSPLASSER	-250

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-59 304
Verktøy og redskaper	-615
Driftsmateriell	-10 287
Vaktmestertjenester	-904 086
Renhold ved firmaer	-350 084
Snørydding	-27 793
Andre fremmede tjenester	-400
Trykksaker	-7 741
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-8 630
Telefon, annet	-10 236
Porto	-2 725
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 072
Forsikringer/avgifter biler	-3 029
Bank- og kortgebyr	-3 030
Velferdskostnader	-19 467
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 413 000

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
SUM FINANSINNTEKTER	28

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-108 373
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 116
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-45 556
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 838
SUM FINANSKOSTNADER	-241 883

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971.	17 328 000
SUM BYGNINGER	17 328 000

Tomten ble kjøpt i 1983

Gnr.85/bnr.218

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Løvsuger		
Tilgang 2017	35 689	
Avskrevet tidligere	-11 302	
Avskrevet i år	-3 569	
		20 818
Traktor		
Tilgang 2014	26 913	
Avskrevet tidligere	-26 912	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2021	331 250	
Avskrevet tidligere	-168 385	
Avskrevet i år	-33 125	
		129 740
Avfallsanlegg		
Kostpris	896 838	
Avskrevet tidligere	-896 837	
		1
Garasjeanlegg 2 (avskrives ikke)		
Tilgang 1995	25 000	
		25 000
Garasjeanlegg 1 (avskrives ikke)		
Kostpris	13 690	
		13 690
Garasjeanlegg (avskrives ikke)		
Kostpris	15 596	
		15 596
Lekeplass		
Tilgang 2021	295 483	
Avskrevet tidligere	-164 976	
Avskrevet i år	-29 548	
		100 959
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		305 805
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-66 242

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	1 184
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 184

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-3 240 000
Nedbetalt tidligere	-2 846 992
Nedbetalt i år	245 296
	-5 841 696

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	1 220 344
Nedbetalt i år	318 812
	-3 460 844

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-1 820 390
Nedbetalt i år	249 540
	-3 570 850

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 873 390****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-17 400
Opprinnelig 1971	-3 086 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 103 400****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 105
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 665
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 770

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 390
Gebyrer	-470
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-171 271
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-179 201

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 103 400
Pantelån	12 873 390
TOTALT	15 976 790

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

Bygninger	17 328 000
Tomt	965 000
TOTALT	18 293 000

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra siste generalforsamling endret arbeidsmetode og avholdt 14 styremøter og behandlet 99 saker.

- Avsluttet EL-prosjektet med Hako Elekto og signerte overtakelsesprotokoll den 17.03.21
- Bestilte Tonsenhagen skolekorps til å komme og spille i borettslaget 17. mai. Det var hyggelig med litt musikk i en ellers stille feiring. Korpsset fikk kr 5 000,- som gjorde godt i en slunken korpskasse
- Etter vedtak på generalforsamlingen 2021 kjøpte vi inn 30 syrin og 30 duftsjasmin som ble plantet langs gjerdet ved Rødbergveien 69 – 75. Takk til alle beboere som hjalp til med vanning gjennom en tørr sommer
- Gjennomført brannvern kontroll og delte ut batterier til røykvarslere. På grunn av koronasituasjonen måtte beboerne sette brannslukkingsapparatet på utsiden av døren for kontroll
- Grunnet koronasituasjonen fikk vi dessverre ikke gjennomført dugnad. Vi leide inn containere så beboerne fikk kastet sitt søppel. Årvoll IL Fotball kom og gjennomførte ryddedugnad i alle fellesrom i blokkene. De gjorde en kjempejobb og fikk kr 10 000,- som skulle gå til utenlandstur
- Lekeplassinspektøren AS gjennomførte årlig hovedettersyn
- Skiftet ringeklokkepanel i Selvbyggerveien 120, da det ikke var mulig å reparere
- Det var med stor glede vi fikk gjennomført julegrantenning 1.søndag i advent med musikk fra Vivo Brass og nisse
- Tatt i bruk VIBBO og flyttet informasjon fra HerBorVi

Etter mange år som styreleder trekker Marit seg og styret kommer til å savne hennes kunnskaper og engasjement. Som en følge får vi et styre hvor alle er i fullt arbeid og tilgjengeligheten på telefon vil være vesentlig mindre. Vi oppfordrer derfor å kontakte styret via VIBBO, epost eller en beskjed i postkassen til styret utenfor Selvbyggerveien 124. I år har valgkomiteen og styret lagt ekstra arbeid i gi beboerne mulighet til å melde sin interesse for disse vervene. Det har dessverre kommet inn få forslag og valgkomiteen har utnyttet sin kunnskap om styret og beboere for å få kabalen til å gå opp.

Styret

Styret har kontor i Selvbyggerveien 124 (kjeller) med kontortid tirsdag i like ukenummer mellom kl. 18.00-19.00. Styret kan også kontaktes ved å sende melding på VIBBO eller epost til sandbakken.borettslag@gmail.com.

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

Sandbakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Renhold og Vedlikeholdsservice.

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 Økonomiske Løsninger om renhold av fellesarealene.

Parkering

Leilighetene har enten garasje eller biloppstillingsplass. Garasjene selges sammen med leilighetene ved salg, men kan også selges separat. Hvis noen selger en garasje separat, må man ta kjøpers biloppstillingsplass i bytte, slik at ingen leilighet står uten parkeringsmuligheter.

Nøkler/skilt

Nøkler/Elektroniske nøkkelbrikker kan kjøpes på styrerommet. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Rødbergveien 49-67-71 og 93 og Selvbyggerveien 122. Det betales ikke for å bruke vaskeriene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657091. 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.

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. Sandbakken 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	EL-billading	Lagt opp infrastruktur til EL-billading i garasjer og på faste parkeringsplasser. Standardisert Schneider ladebokser for laststyring.
2020	Belysning	Skiftet belysning i fellesarealer til LED med bevegelsessensor. Utebelysning er også skiftet til LED
2020	Strøm	Skiftet hovedtavler og stigeledninger. Byttet til 3-fase i sikringsskapene til leilighetene, gitt at beboere bestilte. Byttet styreenhet til alle vifter for avtrekk i leiligheter.
2018	Diverse	- OPAK har levert forprosjekt for infrastruktur for elbil lading i garasjer og parkeringsplasser, samt oppgradering av hovedtavler inkl. stigeledninger og utskifting av belysning i fellesarealer. Gravet og isolert ny overvannsrenne foran garasjerekken på den store parkeringsplassen.
2017	Diverse	Startet planlegging med etablering av elbil lading. Solgte vaktmesterleiligheten i Rødbergveien 87 for kr 3 600 000,-. Gjennomført 1-års reklamasjonsbefaring etter rehabiliteringen og lukket avvikene som ble registrert. Etablert elektronisk betalingsløsning for salg av nøkler og ventiler. Fasadevask og impregnering (avsluttende arbeider).
2016	Diverse	Oppgradering av hovedkomponenter i internt kabelnett for TV og internett. Det ble i 2016 gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt: Garasjer: Byttet takbelegg, kledning, porter og sikringsskap og ledninger. Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse der hvor det er etasjeskiller i betong. Balkonger: Betongrehabilitering, maling av betong og treverk, og behandling av balkonggulv. Katodisk beskyttelse øverste balkongtak i Rødbergveien 87 - 95. Oppganger: Bytte av postkasser og maling av tak, vegger og rekkverk. Maling av inngangsparti utvendig. Maling av vinduer på inngangssiden. Utskifting av sikringsskap i vaskerier.
2014	Diverse	Byttet ut brannslukkingsapparat i alle boliger Installert brannslukkingsapparat i vaskeriene og verkstedet Byttet ut



		støtsand med matter og byttet lekesand ved E-blokken Fikk utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslaget Reparerer gjerdet mot Tonsenhagen bussholdeplass Byttet ut gelenderet på gangveien ned fra Tonsenhagen bussholdeplass
2013	Diverse arbeid	Spylt avløpsrør fra sluk og kjøkken. Ny lekeplass, husker, vipper og lekehus. Rensing av ventiler. Montert overvannsrenner med varmekabler
2012	Diverse arbeid	Utskifting av utelamper på garasjene. Asfaltering av deler av borettslaget og utvidelse av veien ned til Selvbyggerveien. Malt og tatt i bruk søppelrom i samtlige oppganger Utskifting av alle felleslåser. Utskifting av alle lekeapparater.
2011	Nytt utendørs avfallssystem	
2011	Utskifting av en del utebelysning	
2009	utskifting av sikringskap	utskifting av sikringskap og el-sjekk i alle leiligheter
2008	Montert ventilasjonsvifter	og skiftet lamper
2006	Vedlikeholdsarbeide av alle garasjer	Vedlikeholdsarbeide, samt maling av alle garasjene
2004	Takene på alle blokkene er ferdig tekket	
2003	Montert nytt porttelefonlegg	
2001	Nye stuevinduer / verandadører	Nye stuevinduer / verandadører til alle resterende leiligheter
1998	Støyvinduer/innglassing	Støyvinduer/innglassing i Rødbergveien 87-95 og Selvbyggerveien 112
1997	Nye inngangsdører til alle leilighetene	Det er montert redningsliner fra 2-4 etasje i 1997, gjennomført utskifting av hovedstoppekraner i hele borettslaget og samtlige stoppekraner i leilighetene.
1993	Gjennomført rehabilitering av fasader	Rehabilitering av fasader med 5 cm isolasjon samt tegelstensfasade. Alle vinduer på soveromssiden ble skiftet ut i forkant av rehabiliteringen. Disse er skiftet ut av beboerne i perioden 1985 til 1993
1982 - 1987	Takene på alle blokkene er tekket	

Vedlikeholdsplan

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at det skulle lages en vedlikeholdsplan for kjellerområdene i blokkene. Ved nærmere gjennomgang av «gamle papirer» fant vi at det i 2015 ble laget et forslag til vedlikeholdsplan for Sandbakken borettslag av OBOS Prosjekt.

De akutte vedlikeholdspunktene som kom opp i denne rapporten er utført. Dette er blant annet oppgradering strøm med utskifting av hovedtavler og stigeledninger, betongrehabilitering, malt vinduer soveromsside og skiftet takbelegg, kledning og porter på garasjene.

Det gjenstår noen vedlikeholdspunkter som må følges opp og planlegges nærmere. Her er en stikkordsmessig opplisting av punktene.

Bygg:

- Behandle trevinduer ca. hvert 6. år
- Male gulv i vaskeriene
- Tilgang og inspeksjon av kryploft
- Tilsyn på takene, renovering av tak sist utført 2004

Elektroarbeider:

- Termofotografering inntakskabler

VVS:

- Utrede sanitæranlegget ved et forprosjekt som har til formål å synliggjøre tiltak, tilstander og kostnader forbundet med utskifting av sanitæranlegget.
- Utskifting av sanitæranlegget
- Bunnledninger, tilstandsvurdering med TV-kontroll.
- Funksjonstesting av ventiler/stoppekraner, merking og utskifting

Utendørs

- Lekeplasser
- Utvide kjøreveier
- Asfaltering

Brannsikkerhet

- Ingen spesielle.

Tele og automatisering

- Porttelefoner, vurdere utskifting.

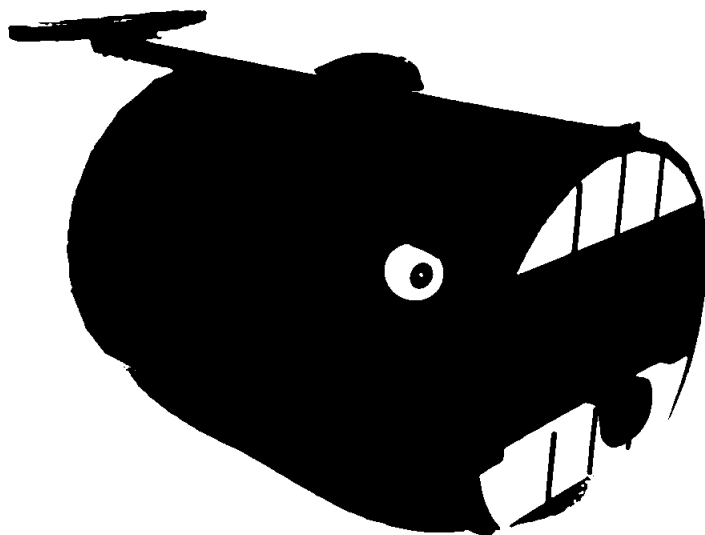
Som det fremkommer av ovenstående så er det store vedlikeholdet vi må gjøre de nærmeste årene utskifting av sanitæranlegget, med dertil oppussing av bad og toalett. For å gjennomføre dette vil vi engasjere et profesjonelt konsulentfirma til å hjelpe oss. I den forbindelse vil vi få disse til å oppdatere vedlikeholdsplanen for borettslaget og inkludere «kjellerområdene» i denne planen. Vi tenker oss at denne vedlikeholdsplanen inkludert «utrede sanitæranlegget ved et forprosjekt som har til formål å synliggjøre tiltak, tilstander og kostnader forbundet med utskifting av sanitæranlegget blir gjort i 2022.



Lekehus/ lekebil/båt - kr. 15-20 000

Hvalborg med klatretak:

<https://varde-lek.no/produkt/hvalborg-hval/>





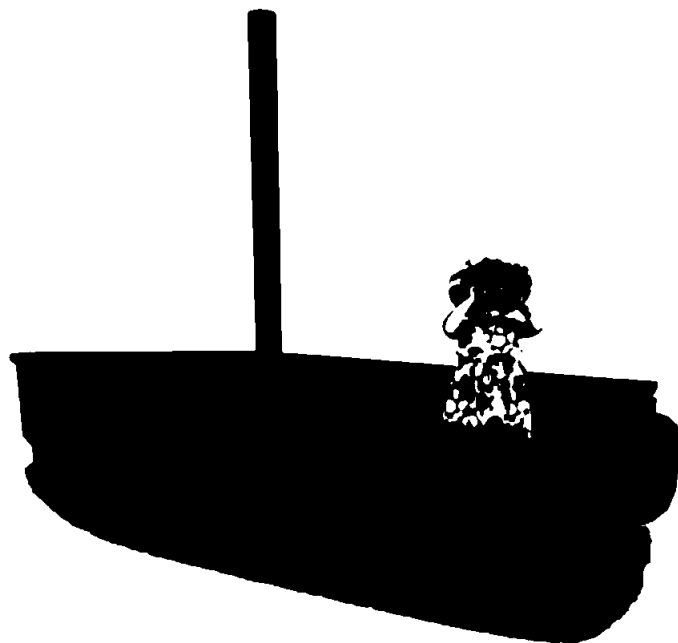
Lekebil: kr. 15 000 – 20 000

<https://aktivlek.no/produkt/lekebil/>



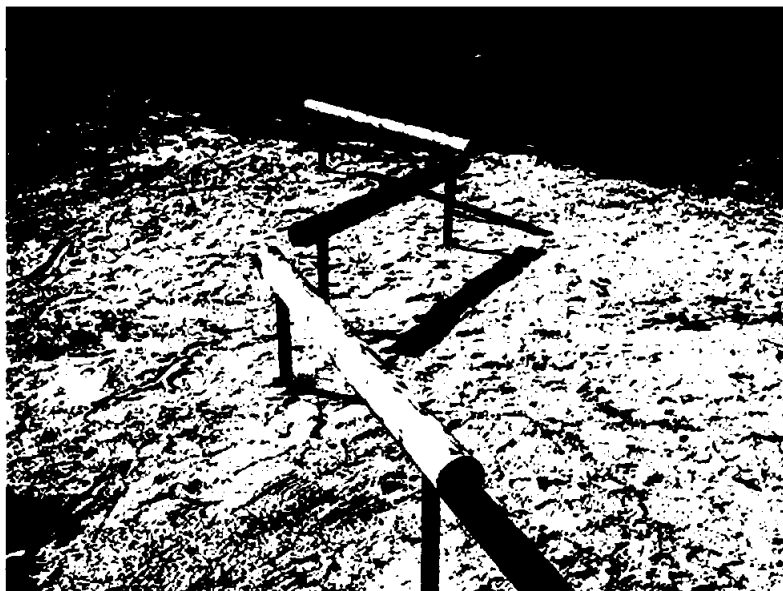
Seilbåt i tre: kr. 15 000 – 20 000

<https://varde-lek.no/?s=seilb%C3%A5t>



Hinder balansebom, kr 5000- 10 000

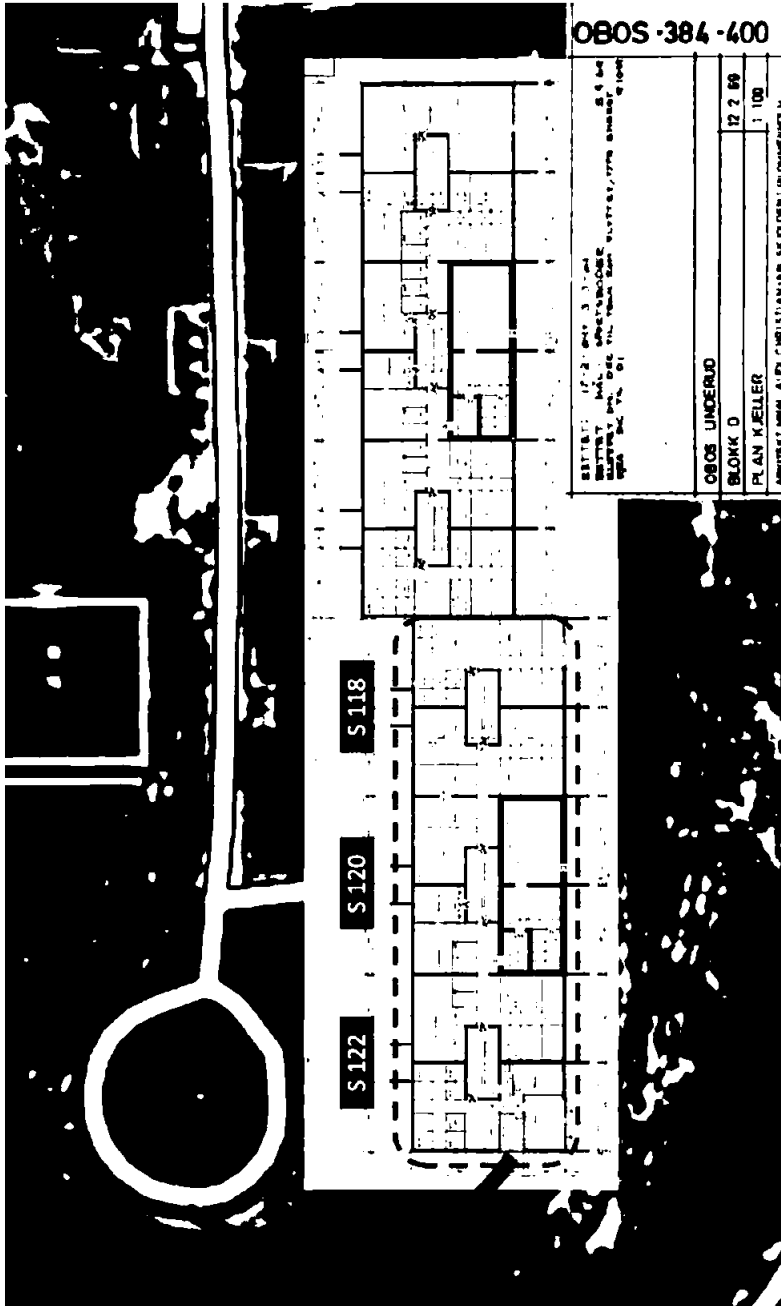
<https://www.klubben.no/andre/9630/hinder-balansebom-rundstokk-2-meter-til-lekeklass-og-treningspark>





Illustrasjon 1: Oversikt med innfelt utsnitt av plantegning

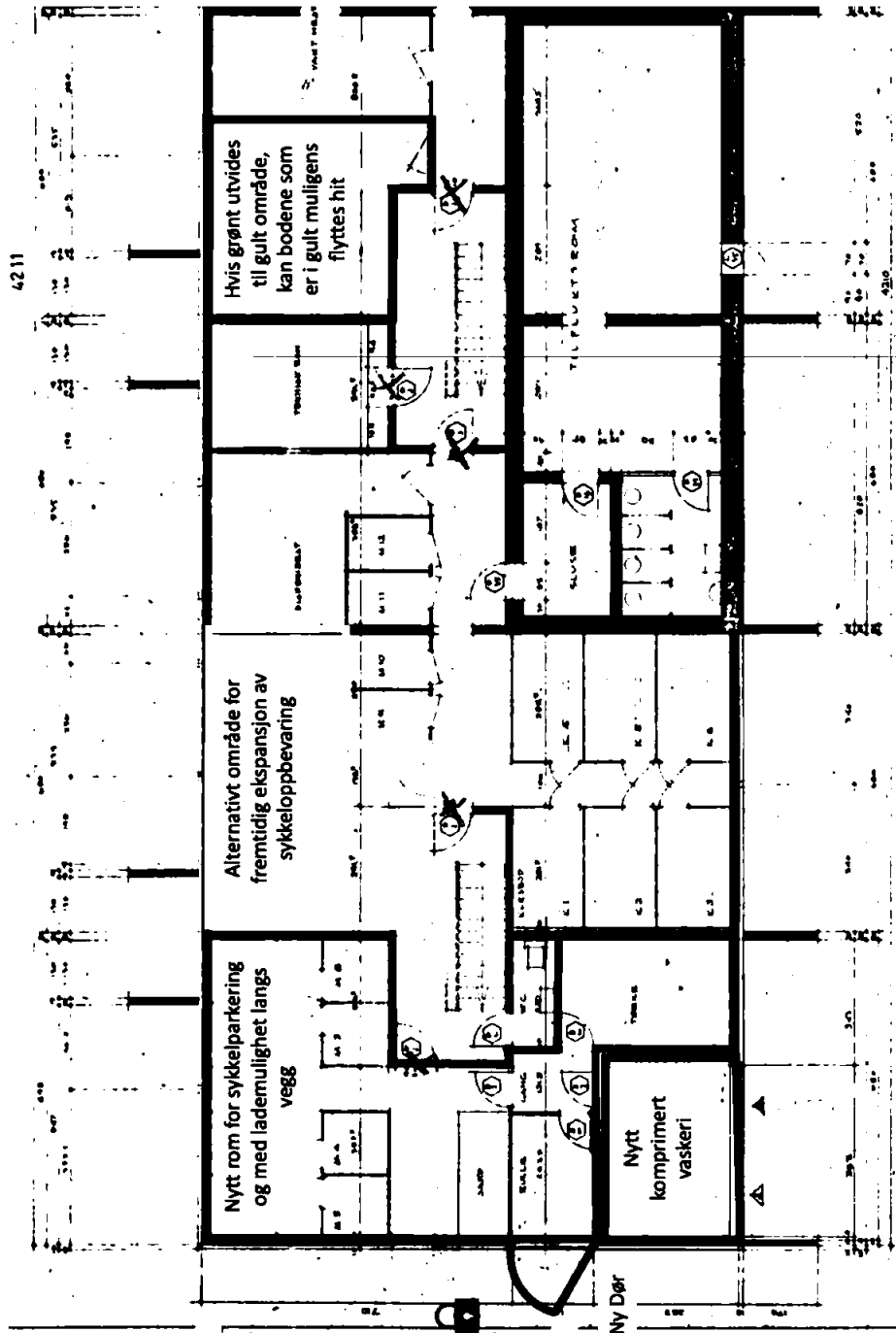
Brun: Ny sykkelsti. Stiplet: beskrevet område.



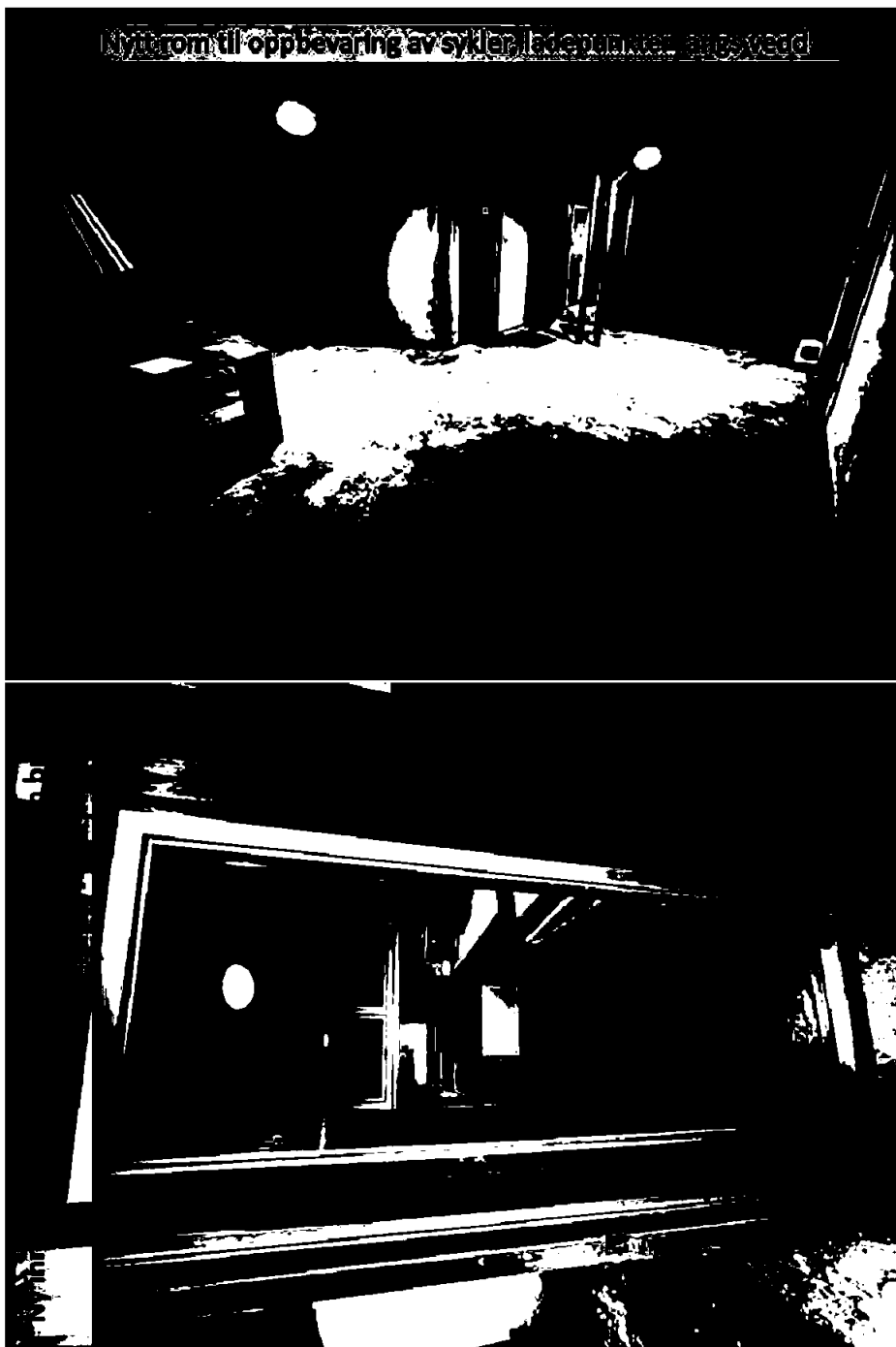
Illustrasjon 2: Stiplet hvor ny dør kan muligens komme

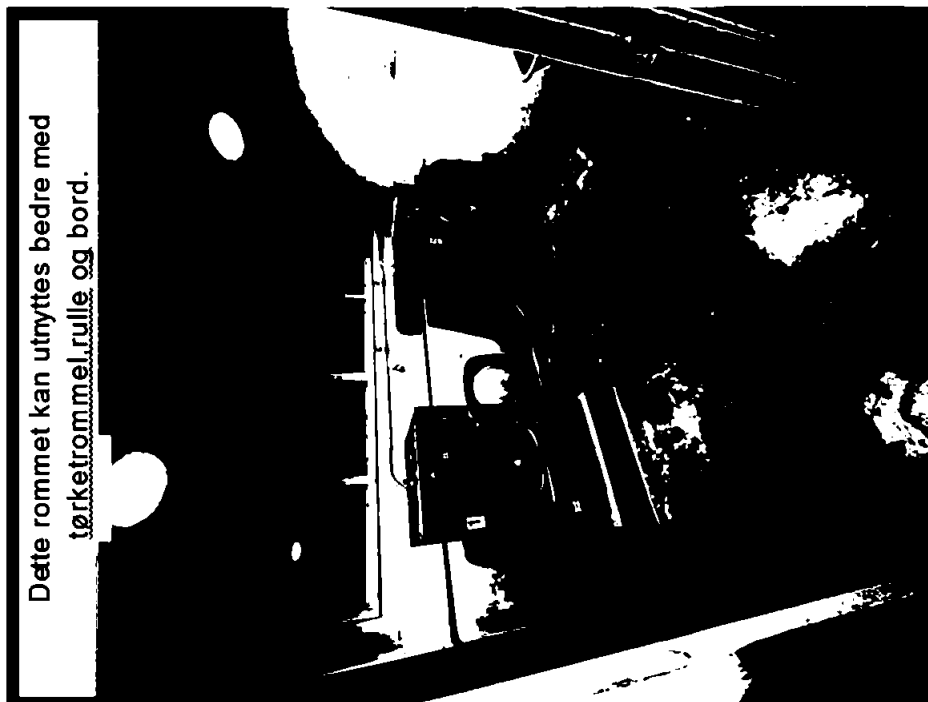


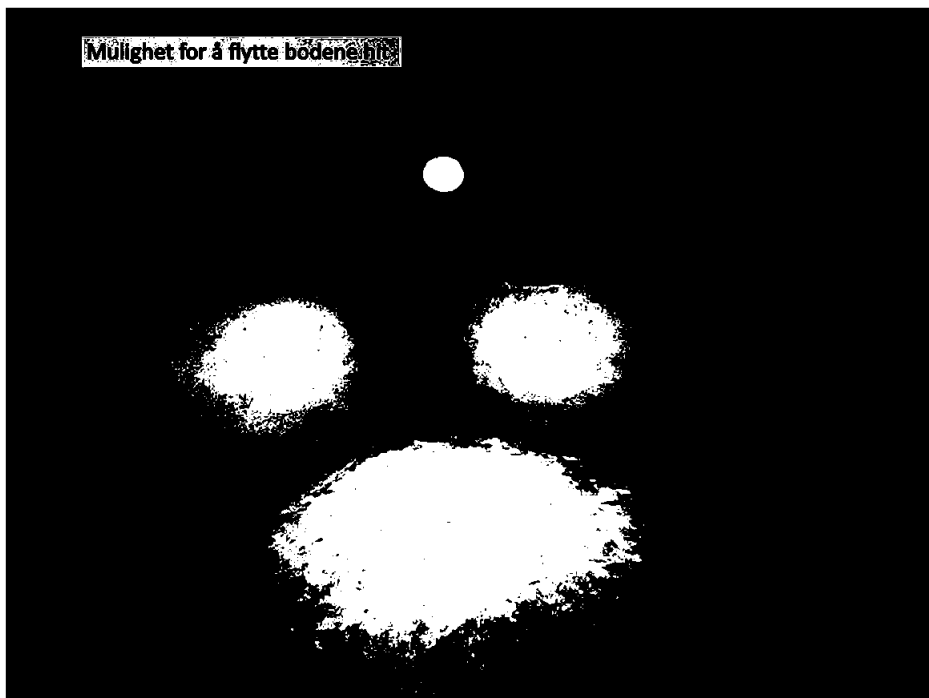
Illustrasjon 3: Forenklet beskrivelse av løsningsforslag



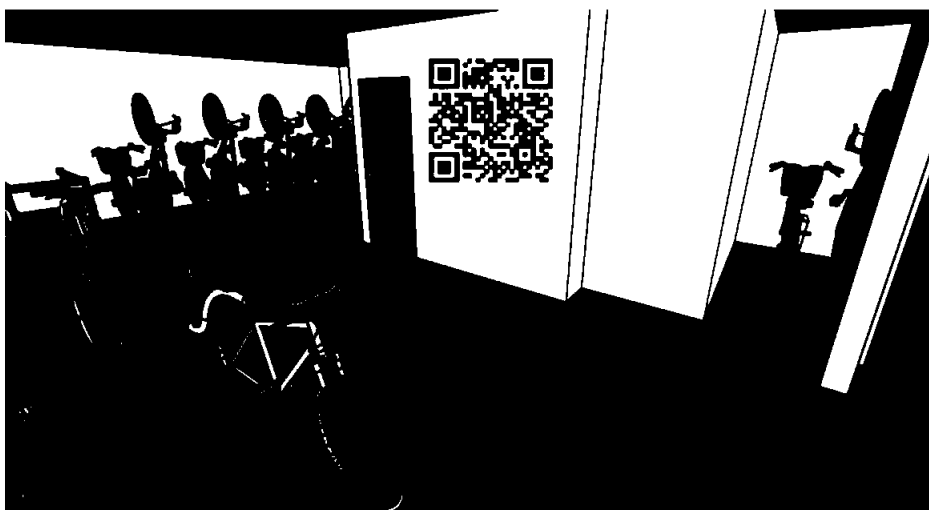
Illustrasjon 4: Bilder fra kjenner i dag, farger samsvarer med illustrasjon 2







Skann denne QR koden for video illustrasjon. Proporsjonene er ca korrekt, men med forbehold om feil og mangler.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.22 og er åpent for avstemning i 10 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.22

Selskapsnummer: 384 **Selskapsnavn:** Sandbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kai Engelaug Akutsu og Rune Enderud er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 3000,- kroner.

For

Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Mikrosement på kjellergulv

Det legges mikrosement å kjellergulv

For

Mot

Sak 7 Innkomne forslag: Solceller på takene

Det anlegges solceller på taket.

For

Mot

Sak 8 Innkomne forslag: Gangsti ved Rødbergveien 75

Det anlegges stikkvei i tråd med forslaget.

For

Mot

Sak 9 Innkomne forslag: Varmepumpe kan monteres på egen terrasse/balkong

Andelseiere kan montere varmpumpe på egen terrasse/balkong.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Innkomne forslag: Fysisk generalforsamling

Det skal avholdes fysisk generalforsamling Sandbakken Borettslag hvert år så sant smittevernbestemmelse tillater det.

For

Mot

Sak 11 Innkomne forslag: Ventilasjonsviftene skal gå hele døgnet

Ventilasjonsviftene settes til en innstilling der de går hele døgnet

For

Mot

Sak 12 Innkomne forslag: Støyskjerm mot bussholdeplassen ved Tonsenhagen skole

Det etableres støyskjerm i tråd med forslaget.

For

Mot

Sak 13 Innkomne forslag: Støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 69-75

Det etableres støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 69-75.

For

Mot

Sak 14 Innkomne forslag: Støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 87-95

Det etableres støyskjerm mot Rødbergveien utenfor 87-95.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 15 Innkomne forslag: Justering av inngangsdør

Det skiftes sylindere slik at dørene kan åpnes ved strømbrydd.

For

Mot

Sak 16 Innkomne forslag: Plantekasser

Det anlegges plantekasser i tråd med forslaget.

For

Mot

Sak 17 Innkomne forslag: Nye lekeapparater

Lekeområdet oppgraderes innenfor en ramme på 100 000,- kroner

For

Mot

Sak 18 Innkomne forslag: Innendørs EL-sykkelparkering

Det etableres EL-sykkelparkering i tråd med forslaget.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 19 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Trond Haugen

Styremedlem 1 år (1 skal velges)

Christian Thordarson

Styremedlem 2 år (1 skal velges)

Geir Malvin Fehn-Birkeland

Varamedlem (2 skal velges)

Maya Keilen

Torgeir Hermannsen

Valgkomite (2 skal velges)

Mona Edland

Rune Enderud

Sak 20 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Trond Haugen

Varadelegat (1 skal velges)

Tony Føyen

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.