



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 213 853  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

### 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, 06.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 195 840	7 950 661
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 195 840</b>	<b>7 950 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		337 097	304 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 242	67 586
Annen driftskostnad		13 246 239	5 667 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 649 578</b>	<b>6 039 738</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 453 738</b>	<b>1 910 923</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 510	21 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 510</b>	<b>21 187</b>
Annen finanskostnad		237 864	281 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>237 864</b>	<b>281 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-226 354</b>	<b>-260 474</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 680 092</b>	<b>1 650 449</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 680 092</b>	<b>1 650 449</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 680 092</b>	<b>1 650 449</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 680 092</b>	<b>1 650 449</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 680 092	1 650 449
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 680 092</b>	<b>1 650 449</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 293 000	18 293 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		372 047	438 289
Sum varige driftsmidler		18 665 047	18 731 289
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 665 047	18 731 289
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		405 111	
Andre fordringer		286 354	888 120
Sum fordringer		691 465	888 120
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 926 168	4 125 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 926 168	4 125 907
Sum omløpsmidler		2 617 633	5 014 027
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 282 680</b>	<b>23 745 315</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		19 600	19 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 600</b>	<b>19 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 449 393	9 129 485
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 449 393</b>	<b>9 129 485</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 468 993</b>	<b>9 149 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 812 290	10 401 950
Øvrig langsiktig gjeld		3 103 400	3 103 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 915 690</b>	<b>13 505 350</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 915 690</b>	<b>13 505 350</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 261	1 681
Leverandørgjeld		1 858 295	982 760
Skyldige offentlige avgifter		5 335	5 417
Annen kortsiktig gjeld		33 105	101 023
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 897 997</b>	<b>1 090 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 813 687</b>	<b>14 596 231</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 282 680</b>	<b>23 745 315</b>



## Årsmøte 2021

Sandbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 15. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sandbakken Borettslag. Avstemningen åpner 7. april kl. 15:00 og lukker 15. april kl. 15:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/384>

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. Forslag til utnyttelse av grøntarealet ved Selvbyggerveien
6. Fremleggelse av plan for vedlikehold
7. Justering av inngangsdør så de kan åpnes utenfra ved strøbrudd
8. Trafikksituasjonen ved utbygging av Linderud senter
9. Nytt tilbud fra Hako
10. Støyskjermer
11. Utnytte takarealene på blokkene
12. Planting langs gjerde mot Rødbergveien 63-67
13. Etablering av sykkelparkring
14. Sykkelparkering alternativ 1
15. Sykkelparkering alternativ 2
16. Restaurering av bad
17. Tidsbegrensning av snømåking
18. Justering av grense mot Selvbyggerveien 200
19. Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling
20. Valg av valgkomite
21. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sandbakken Borettslag**

Åse Marit Engoulou

Trond Haugen

Tony Føyen



Geir Malvin Fehn-Birkeland



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

**Forslag til vedtak**

Sølvi Myhre og Christian Thordarson er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Åse Marit Engeloug 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. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

**Generelle opplysninger om Sandbakken Borettslag**

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. 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 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sandbakken Borettslag har en ansatt.

Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljøet anses som godt.

**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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 8 195 841.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 649 578.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 680 092 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 719 636 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 2021. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 generalforsamlingen 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 300 000 til diverse vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 655 297 mot kr 634 383 i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandbakken Borettslag.

### Lån

Sandbakken Borettslag har lån i OBOS Banken.

Det er to tabellbaserte lån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 1,83% og 1,85%. I tillegg er det et annuitetslån med månedlige forfall med flytende effektiv rente på 1,85%.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er på kr 218 740. Dette er en økning på kr 5335 fra 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandbakken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sandbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sandbakken Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021  
**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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 923 146</b>	<b>2 710 207</b>	<b>3 923 146</b>	<b>719 636</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 680 092	1 650 449	-5 337 120	1 545 380
Tilbakeføring av avskrivning	15	66 242	67 587	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-589 660	-505 096	-322 000	-846 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-3 203 510</b>	<b>1 212 939</b>	<b>-5 659 120</b>	<b>699 380</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>719 636</b>	<b>3 923 146</b>	<b>-1 735 974</b>	<b>1 419 016</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 617 633	5 014 027
Kortsiktig gjeld	-1 897 997	-1 090 881
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>719 636</b>	<b>3 923 146</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 619 782	7 462 066	7 629 000	7 643 000
Garasjer	10	466 868	467 830	467 880	467 880
Andre inntekter	3	109 191	20 765	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 195 841</b>	<b>7 950 661</b>	<b>8 096 880</b>	<b>8 110 880</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-107 097	-104 525	-134 000	-137 000
Styrehonorar	5	-230 000	-200 000	-200 000	-230 000
Avskrivninger	15	-66 242	-67 587	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 405	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-45 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-213 405	-207 995	-220 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-22 229	-17 353	-70 000	-50 000
Kontingenter		-39 200	-39 800	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-8 289 635	-904 472	-7 810 000	-885 000
Forsikringer		-634 383	-612 165	-710 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 459 616	-1 364 983	-1 480 000	-1 480 000
Garasjer	10	-6 999	-12 979	-5 000	0
Parkeringsplasser		0	-12 578	-30 000	0
Kostnader sameie		0	-400	-1 000	0
Energi/fyring		-226 873	-340 635	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-850 682	-788 125	-844 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-1 449 967	-1 357 738	-1 480 000	-1 603 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 649 578</b>	<b>-6 039 738</b>	<b>-13 434 000</b>	<b>-6 565 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 453 738</b>	<b>1 910 923</b>	<b>-5 337 120</b>	<b>1 545 380</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 510	21 187	0	0
Finanskostnader	13	-237 864	-281 661	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-226 354</b>	<b>-260 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 680 092</b>	<b>1 650 449</b>	<b>-5 337 120</b>	<b>1 545 380</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 650 449		
Fra opptjent egenkapital		-5 680 092	0		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	17 328 000	17 328 000
Tomt		965 000	965 000
Andre varige driftsmidler	15	372 047	438 289
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 665 047</b>	<b>18 731 289</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		405 111	0
Forskuddsbetalte kostnader		283 814	892 113
Andre kortsiktige fordringer	16	2 540	-3 994
Andre driftskonti i OBOS-banken		3 383	3 777
Driftskonto OBOS-banken		1 898 002	1 354 250
Driftskonto OBOS-banken II		7 451	9 456
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 430	2 635
Sparekonto OBOS-banken		11 815	2 750 927
Innestående i andre banker		3 086	4 863
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 617 633</b>	<b>5 014 027</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 282 680</b>	<b>23 745 315</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 196 * 100		19 600	19 600
Opptjent egenkapital		3 449 393	9 129 485
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 468 993</b>	<b>9 149 085</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 812 290	10 401 950
Borettsinnskudd	18	3 103 400	3 103 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 915 690</b>	<b>13 505 350</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 858 295	982 760
Skyldige offentlige avgifter	19	5 335	5 417
Påløpte renter		1 261	1 681
Annen kortsiktig gjeld	21	33 105	101 023
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 897 997</b>	<b>1 090 881</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 282 680</b>	<b>23 745 315</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



11

Sandbakken Borettslag

Pantstillelse	22	20 588 500	16 588 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021

Styret i Sandbakken Borettslag

Åse Marit Engeloug /s/

Tony Føyen /s/

Geir M. Fehn-birkeland /s/

Trond Haugen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 535 675
Fast parkering andel	39 550
Parkering	29 017
Strøm elbil	25 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 629 742</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-6 000
Garasjeleie	-3 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 619 782</b>

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

Adm.gebyr	249
Viderefakturert lsekk	4 048
Nettinnbetalinger	4 910
Nøkler innbetalt	6 000
Refusjon forsikring	93 184
Nøkler fakturert	800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>109 191</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 340
Påløpte feriepenger	-7 342
Arbeidsgiveravgift	-47 049
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	829
Yrkesskadeforsikring	-2 195
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-107 097</b>

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 2019/2020, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket taxi for kr 836, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 229
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 229</b>

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

OPAK AS - rådgivning av prosjekter	-348 351
Hafslund nett AS - målere	-224 983
Hako Elektro AS	-7 107 335

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -7 680 669**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 868
Drift/vedlikehold VVS	-20 458
Drift/vedlikehold elektro	-56 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-138 612
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-130 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 459
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 940
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 650
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 300
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-42 413
Kostnader dugnader	-122

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -8 289 635**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-847 658
Renovasjonsavgift	-611 958

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 459 616****NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	466 868
---------------	---------

**SUM INNETEKTER GARASJER 466 868****KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-6 999
------------------	--------

**SUM KOSTNADER GARASJER -6 999****SUM GARASJER 459 869**

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

Container	-49 540
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 356
Driftsmateriell	-13 366
Vaktmestertjenester	-884 174
Renhold ved firmaer	-325 038
Snørydding	-27 222
Andre fremmede tjenester	-7 590
Kontor- og datarekvisita	-2 058
Trykksaker	-4 088
Andre kostnader tillitsvalgte	-836
Andre kontorkostnader	-3 392
Telefon, annet	-7 425
Porto	-2 781
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 759
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 026
Forsikringer/avgifter biler	-5 800
Reisekostnader	-1 539
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-18 005
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 449 967</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	622
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 888
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 510</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-136 237
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 772
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-63 156
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 699
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-237 864</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971.	17 328 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 328 000</b>

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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Løvsuger		
Tilgang 2017	35 689	
Avskrevet tidligere	-7 733	
Avskrevet i år	-3 569	
		24 387
Traktor		
Tilgang 2014	26 913	
Avskrevet tidligere	-26 912	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2015	331 250	
Avskrevet tidligere	-135 260	
Avskrevet i år	-33 125	
		162 865
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 2015	295 483	
Avskrevet tidligere	-135 428	
Avskrevet i år	-29 548	
		130 507
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>372 047</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-66 242</b>

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 203
Avvik etter fakturering el-bil ladere	337
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 540</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -5 240 000

Opprinnelig 2017 -1 760 000

Nedbetalt tidligere 683 140

Nedbetalt i år 229 868

-6 086 992

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 1 115 452

Nedbetalt i år 104 892

-3 779 656

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020 -3 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 54 358

-2 945 642

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 812 290****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år -17 400

Opprinnelig 1971 -3 086 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -3 103 400****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 430

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 905

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 335****NOTE: 20****GARASJEREGNSKAP**

Resultatkonto - se kortsiktig fordring -337

EI-ladere 823 020

Utfakturert -822 683

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 342
Påløpte kostnader	-25 223
Gebyrer	-470
Purregebyr	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-33 105</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 103 400
Pantelån	12 812 290
<b>TOTALT</b>	<b>15 915 690</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 328 000
Tomt	965 000
<b>TOTALT</b>	<b>18 293 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling 10.08.2020 har vi hatt 3 møter og behandlet 15 saker. Vi har hatt flere arbeids og planleggingsmøter og vi behandler flere saker via e-mail. Grunnet koronasituasjonen fikk vi dessverre ikke gjennomført dugnad. Det ble heller ikke julegrantenning med musikk og nisse. For å hjelpe litt på økonomien til Tonsenhagen skolekorps så bidro vi med kr 5000,-.

Startet nytt prosjekt og signert kontrakt med Hako Elektro i mars med oppstartsmøte 7. mai. Vår byggfaglige rådgiver og prosjektleder var Åsmund Blindheim fra OPAK. Vi har hatt 20 byggemøter siden oppstart.

#### Prosjektets omfang:

- La opp infrastruktur for EL-billading i garasjer og på faste parkeringsplasser med mulighet for å bestille privat ladeboks gjennom prosjektet
- Det er standardisert på Schneider ladebokser for laststyring
- Skiftet belysning i fellesarealer til LED med bevegelsessensor
- Skiftet utebelysning til LED
- Skiftet hovedtavler og stigeledninger
- Byttet til 3-fase i sikringsskapet til leilighetene. Dette betinget bestilling fra den enkelte i forbindelse med prosjektet
- Byttet styreenhet til alle vifter for avtrekk i leilighetene
- Ekstraordinær generalforsamling 21.09
- Gjennomført brannvernkontroll og delte ut brannvarslere til de som manglet.
- Plan og Bygg gjennomførte grensepåvisning / kartlegging av eksisterende grense mot Selvbyggerveien 200.
- Kjøpt inn 3 sett bord og krakker da det var mange som tilbrakte sommeren hjemme og savnet mer å sitte på ute.
- Skiftet ringeklokkepanel i Rødbergveien 65 da det ikke var mulig å reparere det gamle.

**Styret**

Styret har kontor i Selvbyggerveien 124 (kjeller) med kontortid tirsdag i like ukenummer mellom kl. 18.00-19.00. Styret har kontakttelefon med nummer 971 50 715, og kan også kontaktes på e-post: [styret@getmail.no](mailto:styret@getmail.no). Se borettslagets hjemmeside på <http://web2.herborvi.no/sandbakken> for ytterligere informasjon.

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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](mailto: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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Bærekraft**

Boligselskapet har i 202x gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



### 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 sikringssskapene 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 sikringssskap 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 sikringssskap 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 porttelefonanlegg	
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 redningslinjer 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	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 230 000



Sak 5

## **Forslag til utnyttelse av grøntarealet ved Selvbyggerveien**

**Forslag fremmet av:** Jens Döppert

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at gressplenen ved Selvbyggerveien blir omgjort til felles nabolagshage/borettslagshage. Dvs at deler av gressplenen disponeres til planting av grønnsaker, urter eller blomster mm. Det kan for eksempel foregå slikt at arealet deles opp i seksjoner der man har ansvar for sin egen seksjon. Det finnes flere gode eksempler på slike nabolagshager i Oslo.

### **Styrets innstilling**

Styret er imot forslaget slik det står. Det bør utredes hva kostnaden er og hvilket område som helt konkret skal benyttes. Forslagsstiller bør gjøre nærmere undersøkelser og heller ta det opp igjen på neste generalforsamling hvor forslaget kan være utdypet noe.

### **Forslag til vedtak**

Grøntarealet ved Selvbyggerveien blir omgjort til nabolagshage.



Sak 6

### **Fremleggelse av plan for vedlikehold**

**Forslag fremmet av:** Trine-Lise Sønderbye

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I kjellergangene er det brannfarlig, utrivelig og skittent pga søppeloppfylling og manglende vedlikehold.

Forslag:

1. At søppelet fjernes og at det settes oppslag for å forebygge at det ikke skjer igjen.  
F.eks. «FORBUDT Å SETTE TING UTENFOR BODENE PGA FRANNFARE»
2. At det organiseres fast rengjøring.
3. At det fremlegges plan for vedlikehold.

Vaskerommene er vanskelige å rengjøre pga avflasset maling på gulvene.

#### **Styrets innstilling**

Styret er positive til at det lages en renholds og vedlikeholdsplan for kjellerområdene i alle blokkene.

#### **Forslag til vedtak**

Det lages en vedlikeholdsplan for kjellerområdene.



Sak 7

## **Justering av inngangsdør så de kan åpnes utenfra ved strømbrudd**

**Forslag fremmet av:** Karin Therese Ekker

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

De elektroniske dørlåsene på inngangsdørene i Sandbakken Borettslag kan ikke åpnes opp utenfra når strømmen er borte. Det har hendt et par ganger i løpet av de siste årene at det har vært kutt i strømtilførselen i flere timer vinterstid, og da har ikke beboerne hatt noen mulighet for å komme inn gjennom inngangsdørene, da brikken som åpner låsen er avhengig av strøm for å kunne låse opp. Callinganlegget virker heller ikke uten strøm. Ved en eventuell strømutkobling står man uten reelle muligheter for å kunne låse opp inngangsdørene og man får heller ikke gitt beskjed til de som er inne om å låse opp for seg. Man er rett og slett stengt ute fra sine hjem og dette er helt uholdbart. Med mer ekstremvær vil det med stor sannsynlighet også i fremtiden kunne forekomme strømavbrudd på kortere eller lengre tid, og beboerne må ha en forsikring om å kunne komme inn i sine hjem når strømmen er borte.

Mitt forslag er at den elektroniske låsen på borettslagets inngangsdører justeres slik at inngangsdørene automatisk åpnes opp ved strømavbrudd.

### **Styrets innstilling**

Styret er enig i problematikken og vil om forslaget vedtas undersøke mulighet og kostnad for å skifte til «omvendt» sluttstykke i utgangsdørene slik at de blir ulåst ved strømbrudd.

### **Forslag til vedtak**

De elektroniske låsene i inngangsdørene justeres så de kan åpnes opp ved strømbrudd.

Sak 8

## **Trafikksituasjonen ved utbygging av Linderud senter**

**Forslag fremmet av:** Lise Sælensminde og Jan Zander

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Citycon Linderud Eiendom AS har levert planforslag vedr. utvikling av Linderud senter, som vil innebære en massiv utbygging av eksisterende senter (saksnummer hos Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten er 202000978). I tillegg til nye handels- og servicetilbud er det planlagt et betydelig antall leiligheter. Dersom planene blir godkjent og utbygger gjennomfører utbyggingen i tråd med planene, vil det føre til en betydelig trafikkøkning i området, uten at det er planlagt annen adkomst til senteret enn den eksisterende via Erich Mogensøns vei med påkjøring fra Trondheimsveien og brua over Trondheimsveien fra Rødbergveien/Utfartsveien.

Vi som bor på Sandbakken er ved mange anledninger oppfordret og anbefalt å unngå kjøring gjennom det tettere bebygde boligområdet langs Rødbergveien/Årvollveien ved påkjøring Trondheimsveien sør- eller nordover fra Bjerke. Da gjenstår Rødbergveien/Utfartsveien som eneste mulige løsning, som ved utbygging av Linderud senter vil få en betydelig økt trafikkbelastning. Dersom også Forsvarsbygg sine godkjente planer for utbygging av området ved Linderud leir/Krigsskolen (saksnummer 201303921) realiseres, vil trafikkøkningen bli ytterligere forsterket og antas å resultere i køer og økt forurensning i området.

Vi har forståelse for at Citycon AS ønsker å videreutvikle Linderud senter, selv om vi av mange grunner kan ha motforestillinger mot de massive og kompakte dimensjonene i foreliggende planforslag. Før planer for utbygging ev. blir godkjent, vil vi foreslå følgende:

Sandbakken borettslag ber om at det gjennomføres en trafikkanalyse med sikte på å etablere helhetlige og forsvarlige planer for adkomst til senteret, der det fokuseres på trafikkavvikling som inkluderer både beboere og besøkende til Linderud senter, samt kollektivtrafikk og naboer vest, øst og nord for senteret.

### **Styrets innstilling**

Slik styret ser denne saken så er dette et tema som Bjerke Storvel bør engasjere seg i på vegne av medlemmene. Vi er derfor imot at Sandbakken Borettslag isolert skal bestille trafikkanalyse.

### **Forslag til vedtak**

Det gjennomføres en trafikkanalyse i regi av Sandbakken Borettslag rundt utbyggingen av Linderud Senter.



Sak 9

## Nytt tilbud fra Hako

**Forslag fremmet av:** Marius Askeland

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I 2020 fikk beboere tilbud om det som fremsto som et svært godt rabattert tilbud av elbil-ladere gjennom Hako elektro. Samfunnet endrer seg raskt og det siste året har det kommet enda klarere politiske signaler mot å oppmuntre til at forbrukere skal velge biler som helt eller delvis drives av strøm. Kanskje noen av beboerne har endret behov nå enn i fjor, kanskje noen ikke hadde råd til dette i 2020 men har det nå. Å innhente nytt rabattert tilbud angående installering av elbil-ladere gjør at flere beboere kan spare mange tusen kroner. Installering av nye elbil-ladere krever ikke noe graving eller medfører støy da infrastrukturen for dette allerede er gjort.

Det foreslås at styret innhenter nytt rabattert tilbud av installering av elbil-ladere gjennom Hako elektro.

### Styrets innstilling

Styret har allerede fått et tilbud fra Hako og kan dele det med beboerne og stå for innsamling av bestillingsskjema og overlevering til Hako. Bestillingen vil være en sak mellom den enkelte og Hako.

### Forslag til vedtak

Det hentes inn nytt tilbud fra Hako på EL-billadere.



Sak 10

### **Støyskjermer**

**Forslag fremmet av:** Berit Bakken

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kan det utredes mulighet for en type støyskjerming mellom Rødbergveien og blokken Rødbergveien 63-67

To bussholdeplasser sammen med to bussparkeringsplasser (med mye start og stopp) gir mye støy Dette sammen med jevn strøm av busser og biler som kjører forbi gjør det til tider vanskelig å sove

#### **Styrets innstilling**

Dersom det stemmes for forslaget vil styret utrede mulighet og kostnad og legge fram for generalforsamlingen neste år.

#### **Forslag til vedtak**

Det utredes mulighet for støyskjermer i tråd med forslaget.

Sak 11

## **Utnytte takarealene på blokkene**

**Forslag fremmet av:** Jens Döppert

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Forslag til utnyttelse av takareal på blokkene

I de siste årene har mange nye borettslag i Oslo fått innovative løsninger på takene. Som oftest blir arealet brukt til fellesareal, andre ganger brukes taket til å skape et naturområde for insekter og fugler i byen. Sandbakken har mye tak, og dette er står ubrukt. Etter min mening kan det bli utnyttet bedre.

Mitt forslag er å få utredet muligheten for omskaping av takene til felles areal. Mere konkret: En takhage som består av partier med vegetasjon og terrassedekk.

Fordeler

- utnytte arealet
- styrker felleskapet med et felles samlingspunkt
- økt fellesareal
- økt verdi på leilighetene
- mer attraktivt borettslag
- bidra til et naturområde for insekter og fugler
- positive miljøeffekter
- bidra til kommunens mål og strategi

Oslo kommune om grønnere tak:

Oslo kommunes mål om, og strategi for «at det i Oslo blir etablert grønne tak og fasader i et omfang som bidrar vesentlig til både å løse viktige miljøutfordringer, og til at Oslo blir en vakrere og mer inkluderende by».

(-

<https://www.nettavisen.no/okonomi/borettslag-vil-anlegge-kolonihage-pa-taket/s/12-95-3423688071>)

Grønne tak og fasader har mange fordeler for innbyggere i en storby. I hovedsak vektlegger vi fire funksjoner i strategien

Natur: Vegetasjon styrker naturmangfoldet og byens blågrønne struktur. De mest robuste takene kan øke innslaget av trær i byggesonen som igjen vil øke det biologiske mangfoldet. I tillegg gir grønne tak rom for urban dyrking og livsgrunnlag for pollinerende insekter.



Vann: Grønne tak og fasader er en stor fordel ved håndtering av overvann. Flere klimaforskere spår at vi vil få hyppigere og mer intenst regn fremover, noe vi ikke alltid har kapasitet til å håndtere i dagens rønettverk.

Energi: Tak og fasader med vegetasjon bidrar til en naturlig regulering av temperaturen i bygg slik at behovet for oppvarming og kjøling reduseres.

Helse: Livskvaliteten blant Oslos innbyggere kan stige betraktelig med tilgang på flere attraktive møteplasser egnet for rekreasjon, hvile og lek. Økt vegetasjon vil også gi renere luft og mindre støy.

-klimaleder Helene Egeland

(kilde: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/grønnere-tak-og-fasader#gref>)

Jeg ønsker at styret skal:

-fastslå om det er mulig med bebyggelse på takene (mtp. vekt osv)

-anbud/ forslag til anbringelse av trapp eller lignende for adkomst til taket

-anbud/ forslag til anbringelse av gjerde/ sikkerhet rundt takarealet

-utforske muligheter rundt bidrag/ støtte fra det offentlige og andre instanser (eks. skoler/ høgskoler/ lærlinger/ landskapsarkitekt)

Tegningene mine (se vedlegg) viser kun opp muligheter hva man kunne gjort med et takareal. Dette er selvfølgelig litt pretensiøst. Hvis vi kan åpne opp for bruk av takene så er mulighetene mange.

### **Styrets innstilling**

OPAK har informert oss om at en her en nødt til å utrede ganske mange faktorer.

Oppbyggingen av takkonstruksjonen og statiske beregninger av denne. Dette for å avgjøre om det må forsterke eller skifte hele takkonstruksjonen.

Tegning av forslag og få uttalelse fra kommune. I forhold til hva man får lov til å velge løsning.

Denne utredningen vil bestå av flere fagpersoner og en koordinator/prosjektleder. OPAK antar at utredningen vil koste kr. 250 – 300 000,-. OPAK har ikke villet anslå hva utførelsen vil koste da det er så mange usikre faktorer. Utredningen alene er ikke noe vi har budsjett for og om tiltaket etter utredning skal gjennomføres vil det kreve ytterligere låneopptak og økning i fellesutgiftene. Selv om terrasse på taket ville være fint mener styret prosjekteringen ikke er noe en bør gjennomføre.

### **Forslag til vedtak**

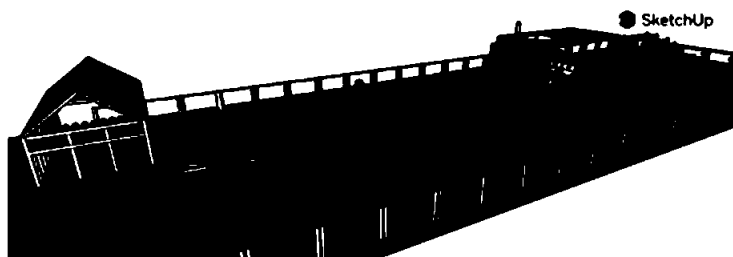
Det utredes å utnytte takarealene i tråd med forslaget



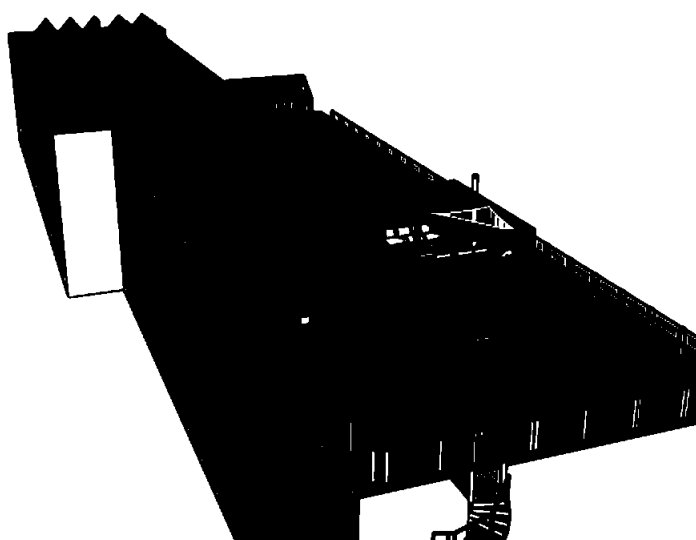
**Vedlegg**

1. Takareal.PNG

Vedlegg til sak 11. Utnytte takarealene på blokkene



● SketchUp





Sak 12

### **Planting langs gjerde mot Rødbergveien 63-67**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det plantes en hekk, gjerne syrener og jasmin langs gjerde ved bussholdeplassen og fotballbanen ved Rødbergveien 63-67 fra åpningen i gjerdet der det går en trapp og langs hele fotballbanens lengde.

Begrunnelse:

Dette vil se fint ut, lukte godt og skjerme litt for støy og innsyn.

#### **Styrets innstilling**

Dersom det stemmes for forslag F vil det være naturlig å avvente med dette. Med tanke på støyskjerming og innsyn bør det også være vintergrønne vekster. Styret er derfor imot forslaget slik det framkommer.

#### **Forslag til vedtak**

Det plantes hekke eller lignende langs gjerdet som beskrevet i forslaget.

Sak 13

### **Etablering av sykkelparkring**

**Forslag fremmet av:** Christian Thordarson

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ønsker med dette å søke om utbedring av sykkelparkeringen på Sandbakken.

Oslo er blitt en by hvor flere ønsker et miljøvennlig transportmiddel og med utbedringen av infrastrukturen for elbil i borettslaget det siste året, har dette vært med å gjøre det enda mer populært å bo på Sandbakken. Forbedret mulighet for oppbevaring av sykkel og mulighet for utendørs lading tror jeg også vil være positivt for bomiljøet.

Det finnes i dag to muligheter for oppbevaring av sykler i borettslaget og det er enten utendørs sykkelstativ uten tak, eller sykkelbod i kjeller. Men nå som flere og flere har el-sykkel og gjerne med barne/varevogn, er disse alternativene ikke ideelle. Derfor ønskes det at årsmøtet skal stemme over følgende:

«Kan det benyttes inntil 200.000,- for å bygge bedre og tryggere sykkeloppbevaring utendørs?»

Det kan være flere områder som er aktuelle, men et konkret forslag er å utnytte området i rundkjøringen ved Selvbyggerveien 122. Her kan det være mulighet for et lukket sykkelskur med plass til mange sykler, men som også er kort vei fra sykkelfeltet på Trondheimsveien. Se forslag på utkast under.

Et slikt skur, vil ca kunne romme 50+ sykler eller 20 sykler med barnevogn, eller en kombinasjon. Noen av kvalitetene det ønskes at et slikt sykkelskur skal ha, er:

Innbrudds sikker oppbevaring under tak for sykler med og uten vogn.

Mulighet for å lade el-sykkel.

Adgang kun for de som har meldt interesse og med tilsvarende elektronisk nøkkel som inngangsdør til blokk.

Månedlig kostnad for de som benytter oppbevaringen. Beløpet kan inkluderes i felleskostnaden og bør også dekke strøm til å lade. Sum kan bestemmes senere når man kjenner bygningskostnaden, driftsutgifter og hvor mange sykler det blir plass til.

Bred døråpning for plass til å kjøre inn dobbel sykkelbarnevogn. Minimum 90cm.

God belysning.

Fast dekke av betong/asfalt og generelt vedlikeholdsfritt bygg.

Oppgradering av sti til Rødbergveien med bredere og jevnere felt.



Det er mulig å søke støtte fra Oslo kommune til slike tiltak, flere detaljer kan sees her:

<https://www.oslo.kommune.no/tilskudd-legater-og-stipend/tilskudd-til-sykkelparkering-i-borettslag-og-same>

Utkast til 3D modell kan lastes ned her: [bit.ly/3eh9h4p](https://bit.ly/3eh9h4p)

### **Styrets innstilling**

Styret er imot forslaget slik det er satt frem. Styret er derimot positive til at det utredes hvilke muligheter som finnes for å etablere en sykkelparkering. Forslagsstillere anbefales å sjekke opp dette videre og heller legge frem et forslag, inkludert kostnader, på neste generalforsamling.

### **Forslag til vedtak**

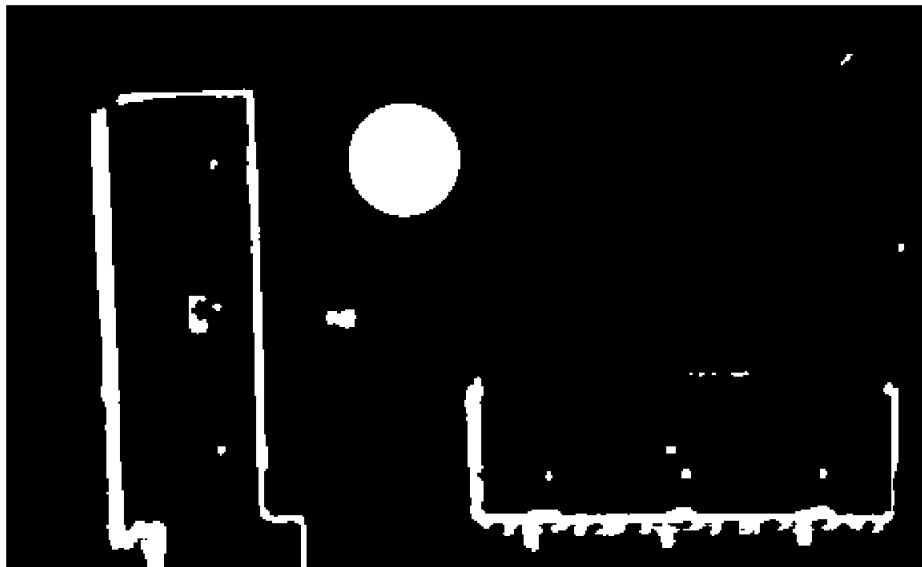
Det etableres sykkelparkering i borettslaget.

### **Vedlegg**

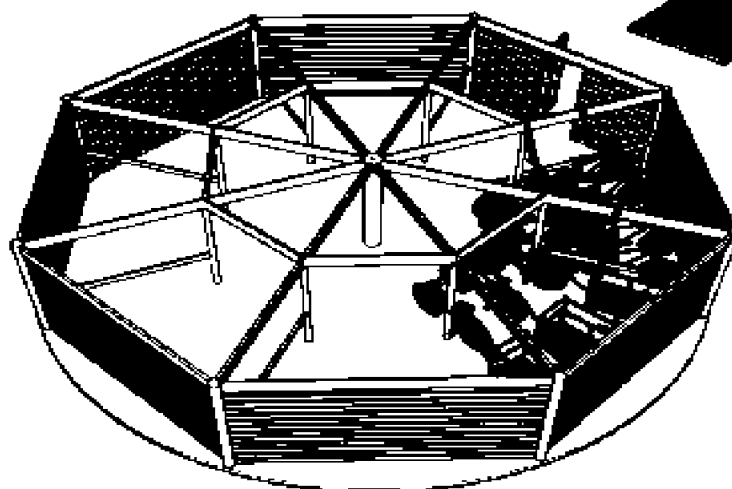
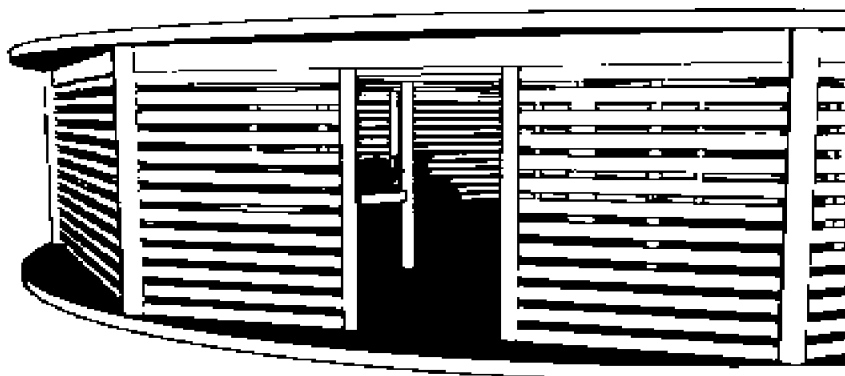
1. Sykkelparkering 1.PNG

2. Sykkelparkering 2.PNG

Vedlegg 1 til sak 13. Etablering av sykkelparkring



Vedlegg 2 til sak 13. Etablering av sykkelparkring





Sak 14

### **Sykkelparkering alternativ 1**

**Forslag fremmet av:** Carolinge Syverstad og Marijke Berdahl

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Flere og flere bruker sykler og el-sykler i hverdagen. Dette er fint for miljøet og bomiljøet og dette bør legges til rette for slik vi også gjør for el-biler. Dagens sykkelparkering er dårlig egnet til sikker og enkel parkering for sykler og spesielt el-sykler. Man må i dag enten parkere utenfor blokkene eller bære sykkelen ned i kjelleren for oppbevaring. Det finnes også en liten bod ved inngangene, men der er det liten plass og disse brukes ofte til barnevogner. Dette er en lite tilfredsstillende løsning for oppbevaring av sykler som brukes mye og spesielt el-sykler da disse er ekstra tunge og generelt dyrere enn vanlige sykler. Det er også vanskelig å få skylt av salt av sykler om de brukes om vinteren slik det er idag. Vi håper at vi med dette forslaget kan legge bedre til rette for alle med sykler i borettslaget og også unngå at det blir parkert i oppganger og de små fellesbodene. Det finnes i dag en støtteordning for å bygge ut tørr og trygg sykkelparkering. Man kan søke Oslo kommune og få dekket 20 % av utgiftene (inntil 100.000 per borettslag).

Vi har to forslag. Det er to forslag som ikke står opp mot hverandre. Første forslag innebærer små tiltak og relativt lave kostnader. Dette kan gi oss en pekepinn på hva behovet er og ordne en rask og god løsning for syklistene ved å benytte areal som i dag brukes av få i borettslaget. Det andre forslaget kan potensielt innebære større kostnader, men man vil gjøre en lengre prosess for å få en god løsning og generalforsamlingen i 2022 vil ta stilling til resultatet.

Deler av vaskerommene med inngang utenfra (ved Rødbergveien 49 og 67) tilrettelegges for parkering og skylting av sykler for hele borettslaget. Det vil fortsatt være mulighet for vasking av klær. Styret vurderer hvilke tiltak som må gjøres og sørger for at arbeidet blir gjort. Det skal legges til rette for trygg låsing av syklene og mulighet for å skylle syklene.

Mulige tiltak er for eksempel:

Sette opp anker i veggen og andre stativ for låsing av sykler i tørkerom og rommet der rulla står.

Tilrettelegge for skylting av sykler (med vintersykling må man skylle av salt for å ikke ødelegge sykkelen) Enten legge rør fra vaskerom eller tilrettelegge i deler av vaskerommet.

Sette opp lettvegg for å sørge for at ikke alle får tilgang resten av kjelleren.

Eventuelt ordne ny lås slik at alle får tilgang.



Styret setter ned en arbeidsgruppe som får ansvaret for å undersøke behovet og mulighetene for sykkelparkering slik at alle i borettslaget får bedre, enklere og sikrere sykkelparkering. De legger fram et forslag til hvordan dette kan løses til neste generalforsamling. Arbeidsgruppen har ingen økonomiske fullmakter.

#### **Styrets innstilling**

Styret er imot dette alternativet da møkkete / skitne sykler ikke har noe i en vaskekjeller å gjøre og en avdeling vil ikke gi tilstrekkelig plass for noen av delene.

#### **Forslag til vedtak**

Det tilrettelegges for sykkelparkering/sykkelvask

Sak 15

## **Sykkelparkering alternativ 2**

**Forslag fremmet av:** Caroline Syverstad og Marijke Berdahl

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Flere og flere bruker sykler og el-sykler i hverdagen. Dette er fint for miljøet og bomiljøet og dette bør legges til rette for slik vi også gjør for el-biler. Dagens sykkelparkering er dårlig egnet til sikker og enkel parkering for sykler og spesielt el-sykler. Man må i dag enten parkere utenfor blokkene eller bære sykkelen ned i kjelleren for oppbevaring. Det finnes også en liten bod ved inngangene, men der er det liten plass og disse brukes ofte til barnevogner. Dette er en lite tilfredsstillende løsning for oppbevaring av sykler som brukes mye og spesielt el-sykler da disse er ekstra tunge og generelt dyrere enn vanlige sykler. Det er også vanskelig å få skylt av salt av sykler om de brukes om vinteren slik det er idag. Vi håper at vi med dette forslaget kan legge bedre til rette for alle med sykler i borettslaget og også unngå at det blir parkert i oppganger og de små fellesbodene. Det finnes i dag en støtteordning for å bygge ut tørr og trygg sykkelparkering. Man kan søke Oslo kommune og få dekket 20 % av utgiftene (inntil 100.000 per borettslag).

Vi har to forslag. Det er to forslag som ikke står opp mot hverandre. Første forslag innebærer små tiltak og relativt lave kostnader. Dette kan gi oss en pekepinn på hva behovet er og ordne en rask og god løsning for syklistene ved å benytte areal som i dag brukes av få i borettslaget. Det andre forslaget kan potensielt innebære større kostnader, men man vil gjøre en lengre prosess for å få en god løsning og generalforsamlingen i 2022 vil ta stilling til resultatet.

Deler av vaskerommene med inngang utenfra (ved Rødbergveien 49 og 67) tilrettelegges for parkering og skylting av sykler for hele borettslaget. Det vil fortsatt være mulighet for vasking av klær. Styret vurderer hvilke tiltak som må gjøres og sørger for at arbeidet blir gjort. Det skal legges til rette for trygg låsing av syklene og mulighet for å skylle syklene.

Mulige tiltak er for eksempel:

Sette opp anker i veggen og andre stativ for låsing av sykler i tørkerom og rommet der rulla står.

Tilrettelegge for skylting av sykler (med vintersykling må man skylle av salt for å ikke ødelegge sykkelen) Enten legge rør fra vaskerom eller tilrettelegge i deler av vaskerommet.

Sette opp lettvegg for å sørge for at ikke alle får tilgang resten av kjelleren.

Eventuelt ordne ny lås slik at alle får tilgang.



Styret setter ned en arbeidsgruppe som får ansvaret for å undersøke behovet og mulighetene for sykkelparkering slik at alle i borettslaget får bedre, enklere og sikrere sykkelparkering. De legger fram et forslag til hvordan dette kan løses til neste generalforsamling. Arbeidsgruppen har ingen økonomiske fullmakter.

### **Styrets innstilling**

Dersom det stemmes for forslaget foreslår styrets forslår at Caroline Syverstad, Marijke Berdahl og Christian Thordarson setter ned en arbeidsgruppe som utreder sykkelparkering i Sandbakken Borettslag og legger fram dette med kostnadsoverslag på generalforsamlingen 2022.

### **Forslag til vedtak**

Det settes ned en arbeidsgruppe som utreder sykkelparkering i borettslaget.



Sak 16

## **Restaurering av bad**

**Forslag fremmet av:** Arne Loe

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Nå er Borettslaget 50 år og det er vel på tide at rør og bad restaureres. Jeg er ganske sikker på at det er mange bad som ikke har nødvendig membran og fuktsperre.

Etter det jeg vet er dette det eneste borettslaget i Oslo hvor det ikke har vært vilje til å restaurere bad og rør.

Ber derfor om at dette tas opp nok en gang til generalforsamlingen og hvor utbedring skal/må utbedres, samt at styret innhenter et kostnadsoverslag for nødvendig arbeid.

### **Styrets innstilling**

Det er den enkelte beboer som har vedlikeholdsplikt for badet, og ikke borettslaget. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for rør inn til og ut av, leilighetene. Det er vanlig at badene også tas med når en bytter røropplegg i et borettslag.

I en vedlikeholdsrapport levert av OBOS prosjekt i 2015 ble det anbefalt å gjennomføre et forprosjekt med tanke på finne tilstand, tiltak og kostnad for røropplegget i borettslaget. Dette ble gjennomført av OPAK og konkluderte med at kaldtvannsrørens restlevetid er 20-40 år og avløpsrørene burde holde i 10 – 15 år til. Forprosjektet kostet den gang kr 87 5000,-. Det var mange andre vedlikeholdsoppgaver som også måtte prioriteres og styret valgte derfor andre tiltak før dette. Prosjektet med rehabilitering av røropplegg og bad var den gang stipulert til 33 millioner og en økning av fellesutgiftene på nærmere 1 000,- Dette er en stor oppgave borettslaget regner med å måtte ta om drøyt 5 år.

Styret er derfor imot forslaget om å bruke penger på et nytt forprosjekt nå.

### **Forslag til vedtak**

Det foreslås å gjennomføre et nytt forprosjekt for rehabilitering av VVS og bad.



Sak 17

## **Tidsbegrensning av snømaking**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er en noen beboere som har klaget på bråk fra snømaking og at det foregår snømaking i den tiden husordensreglene tilsier at det skal være ro i leilighetene (23:00 – 07:00). Styrets oppgave er å drifte borettslaget med hensyn på beboernes interesser og foreta avgjørelser utfra det flertallet er tjent med. I denne saken var styret i kontakt med vaktmesterselskapet og fikk redusert de mest støyende arbeidene, men selv etter det kom det klager på at det ble brøytet.

Dagens brøyteavtale tilsier at det skal brøytes ved mer enn 5 cm snø og at det skal være ferdig brøytet til klokken 06:00 på hverdager og 08:00 helg/helligdag.

I henhold til krav fra noen beboere foreslås det at den kun skal brytes mellom klokken 07:00 og 23:00.

### **Styrets innstilling**

Styret mener dagens ordning er hensiktsmessig og at det er praktisk å kunne gå ut uten å vasse i snø når en skal på jobben, og ikke minst å kunne få ut bilen. Styret er derfor imot forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Det foreslås at snømaking tidsbegrenses i tråd med forslaget.



Sak 18

## **Justering av grense mot Selvbyggerveien 200**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har fått gjennomført en grenseoppgang for deler av grensen mot Selvbyggerveien 200. Vi ble da gjort kjent med en gammel muntlig avtale som forklarer hvorfor eiendommen tilsynelatende har tatt seg til rette på borettslagets eiendom (merket i grønt). Gangstien ned mot Rødbergveien 95 ligger i øverste del delvis på eiendommen til Selvbyggerveien 200 (merket i blått).

Styret ønsker å få denne tilpassingen formalisert gjennom en endring av grensen på de to nevnte steder. Plan og bygningsetaten har informert oss om at per november 2020 var gebyret hvis det kunne gjøres som en grensejustering, kr 27 200,-. Hvis det må gjøres som en arealoverføring vil gebyret være kr 40 461,- og muligens dokumentavgift (2,5% av markedsverdi til arealet som overføres; avgift kreves inn av Tinglysingen). Selvbyggerveien 200 har sagt seg villige til å dele denne utgiften med borettslaget. Styret ber derfor generalforsamlingen om fullmakt til å gjennomføre denne endringen.

### **Styrets innstilling**

Styret mener en formalisering av avtalen er å foretrekke og at dette er en grei løsning på det. Vi har ikke finmålt på arealene, men mener de er tilnærmet like.

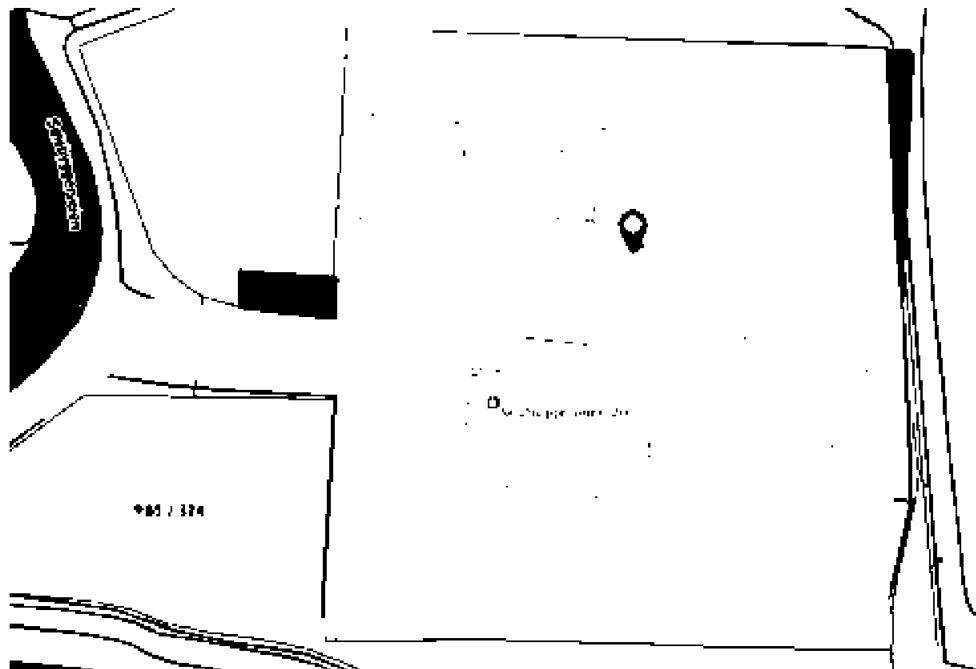
### **Forslag til vedtak**

Tilpassningen formaliseres gjennom en endring av grensen på de to nevnte stedene i forslaget.

### **Vedlegg**

1. Justering grense.PNG

Vedlegg til sak 18. Justering av grense mot Selvbyggerveien 200





Sak 19

**Valg av 1 delegert med vara til OBOS` generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Marit Engeloug**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Trond Haugen**



Sak 20

**Valg av valgkomite**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Rune Enderud**

**Kjell Kallestad**



Sak 21

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

Tony Føyen

Trond Haugen

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

Raymond Christensen

Rune Enderud



## 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 innkreving 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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