



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 710 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 321 789	2 369 475
Sum inntekter		2 321 789	2 369 475
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 786 813	1 668 765
Sum kostnader		1 866 683	1 748 635
Driftsresultat		455 106	620 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 647	5 905
Sum finansinntekter		2 647	5 905
Annen finanskostnad		385 749	381 934
Sum finanskostnader		385 749	381 934
Netto finans		-383 102	-376 029
Resultat før skattekostnad		72 004	244 811
Årsresultat		72 004	244 811
Totalresultat		72 004	244 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 004	244 811
Sum overføringer og disponeringer		72 004	244 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		122 261 000	122 261 000
Sum varige driftsmidler		122 261 000	122 261 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		122 261 000	122 261 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 448	27 776
Andre fordringer		114 272	255 023
Sum fordringer		124 720	282 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		611 593	182 683
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 593	182 683
Sum omløpsmidler		736 314	465 483
SUM EIENDELER		122 997 314	122 726 483

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 645 820	1 573 817
Sum opptjent egenkapital		1 645 820	1 573 817
Sum egenkapital		1 870 820	1 798 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 091 054	6 757 093
Øvrig langsiktig gjeld		113 851 000	113 851 000
Sum annen langsiktig gjeld		120 942 054	120 608 093
Sum langsiktig gjeld		120 942 054	120 608 093
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			100 771
Leverandørgjeld		94 973	187 739
Annen kortsiktig gjeld		89 466	31 063
Sum kortsiktig gjeld		184 439	319 573
Sum gjeld		121 126 493	120 927 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 997 314	122 726 483



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 479557

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 710 383
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 998 710 383
SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 321 789	2 369 475
Sum inntekter		2 321 789	2 369 475
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 786 813	1 668 765
Sum kostnader		1 866 683	1 748 635
Driftsresultat		455 106	620 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 647	5 905
Sum finansinntekter		2 647	5 905
Annen finanskostnad		385 749	381 934
Sum finanskostnader		385 749	381 934
Netto finans		-383 102	-376 029
Resultat før skattekostnad		72 004	244 811
Årsresultat		72 004	244 811
Totalresultat		72 004	244 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 004	244 811
Sum overføringer og disponeringer		72 004	244 811



Organisasjonsnr: 998 710 383
SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		122 261 000	122 261 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		122 261 000	122 261 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 448	27 776
Andre fordringer		114 272	255 023
Sum fordringer		124 720	282 800
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		611 593	182 683
Sum omløpsmidler		736 314	465 483
SUM EIENDELER		122 997 314	122 726 483
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 645 820	1 573 817
Sum opptjent egenkapital	1 645 820	1 573 817
Sum egenkapital	1 870 820	1 798 817
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 091 054	6 757 093
Øvrig langsiktig gjeld	113 851 000	113 851 000
Sum annen langsiktig gjeld	120 942 054	120 608 093
Sum langsiktig gjeld	120 942 054	120 608 093
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 771
Leverandørgjeld	94 973	187 739
Annen kortsiktig gjeld	89 466	31 063
Sum kortsiktig gjeld	184 439	319 573
Sum gjeld	121 126 493	120 927 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	122 997 314	122 726 483



Organisasjonsnr: 998 710 383
SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

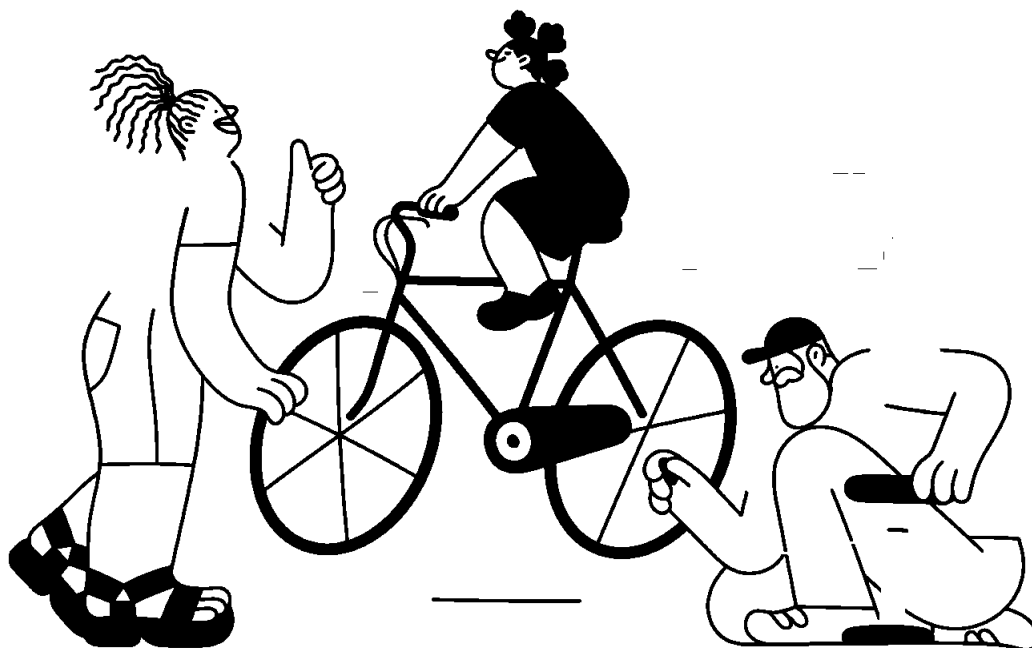
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7796

SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SANDAKERVEIEN 41 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 19. mai kl. 20:00 og lukker 22. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7796>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Kommentar: Kostnader for forsikring og strøm er ført mot kostnadene i resultatregnskapet og ikke ført som inntekt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.V2.pdf
2. 7796 Sandakerveien 41 Borettslag.pdf
3. Befaringsrapport SV41 BLG 12.24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000, på lik linje med tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

Sak 6

Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Forslag fremmet av:

Christian Døsen Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Status på arbeidet med å få orden på kostnader.

Styrets innstilling

Dagens styre overtok et borettslag med svak betalingsdyktighet. For å få orden på økonomien tok vi umiddelbart opp et lån for å sikre likviditet og for å kunne betale utestående krav.

Styret har i denne perioden ikke kjøpt inn varer eller tjenester utover det som er helt nødvendig. Vi har brukt tiden på å gå grundig gjennom økonomien og alle leverandøravtalene.

Akkurat nå innhenter vi tilbud på internett / TV. De tilbudene vi har fått så langt viser at vi kan spare en del penger sammenlignet med dagens avtale med Telenor. Vi går gjennom tilbudene for å kartlegge hva vi kan



spare samt sikre at tjenestekvaliteten ikke blir dårligere. Vi informerer nærmere når alle tilbud er på plass og vi har et godt beslutningsgrunnlag.

Forslag til vedtak

Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Røstgård

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Jenssen



Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne årsrapporten er styrets beretning av arbeid som er gjennomført høsten 2024 / våren 2025. Styret har bestått av styremedlemmer Ingrid Freberg, Stian Røstgård, Max Stokstad og styreleder Paulina Lopez.

2. Styrets arbeid

Administrasjon

Det er gjennomført elleve (11) styremøter i perioden pluss en (1) ekstraordinær generalforsamling. Styret har bestått av arbeidende styremedlemmer, som løpende har fordelt oppgaver etter prioritet og kapasitet.

Kommunikasjon:

Beboere er i løpet av året informert om nyheter primært via Vibbo som kommunikasjonskanal, og nyheter og oppdateringer i Vibbo er også delt via epost. Styret har også hatt direkte dialog med beboere som har tatt kontakt via meldingsfunksjonen i Vibbo.

Vedlikeholdsoppgaver som er gjennomført:

- Service og reparasjon av heis, service og programvareoppdatering av UNLOC låsesystem i hele bygget, reparasjon av defekt boddør og bestilt ny hengelås, reparasjon av Defigo porttelefon, service av branngardiner og bestilt reparasjon av defekte styresentraler til branngardiner, bytte av defekt strømmåler til en andelsleilighet, bytte av defekt brannalarm i bodområdet, engasjerte en elektriker til å flytte den elektriske kursen som tilhører vår seksjon fra garasjesameiets måler til vår egen måler, service av brannslukningsanlegget i bygget.

Større prosjekter som er gjennomført:

- Ved starten av styreperioden var borettslagets eiendomsforsikring blitt kansellert av KLP på grunn av manglende betaling før fristens utløp. Styret fikk i samarbeidet med garasjesameiet avtalen fornyet og gjeninnført.
- Det ble gjennomført en utvelgelse av firma til å utføre en befaring av byggets vedlikeholdsbehov. Rapporten er vedlagt. Det skal i løpet av høsten velges en leverandør til å starte arbeid med renovering og vedlikehold av byggets fasade.
- Dialog med prosjektleder for nabobygget (Soria Moria) grunnet mangel i forbindelse med riving av tidligere bygg høsten 2023. Mur mot nabobygget stod uten beslag til beskyttelse, dette ble reparert og påført høsten 2024.



Leverandører og tjenestetilbud:

Styret har gjennomgått avtaler med flere faste leverandører, inkludert renholdsleverandør og internettleverandør.

- **Spesielle uforutsette hendelser:** Økonomien var ikke på topp da styret overtok og flere store regninger hadde gått til inkasso. For å kunne betale ny eiendomsforsikring samt sikre et minimumsbuffer på sparekonto ble styret nødt til å ta opp et ekstraordinært lån. Det ble brukt mye innsats på å få søkt om refinansiering av borettslagets lån. Borettslagets lån ble refinansiert etter vedtak i generalforsamling høsten 2024. Styret gikk i etterkant av dette sammen med garasjesameiet om å få byttet og oppnevnt ny og felles forretningsfører fra OBOS, primært for å sikre bedre økonomisk rådgivning.
- **Beboeraktiviteter:** Det ble arrangert vårdugnad den 28. april. Det var begrenset med oppmøte (12 beboere møtte opp inkludert 3 styremedlemmer), men stor innsatsvilje av de oppmøtte. Vinduer og vegger i oppgang ble vasket, vegger i oppgang malt, søppelcontainere vasket, det ble vasket med tagging-fjerner i vegg mot Soria Moria, avløpsrenner og gulv i svalgangene i fjerde etasje rensert og vasket, gelenderet og gulv i trappene pluss heisvegger og håndtak vasket, gulvet i bodene feiet, søppel rundt søppelcontainere kastet og det ble feid ved inngangen.

Annet arbeid

Styret har hatt et fysisk møte med daglig leder ved Torshov Sport, samt hatt løpende dialog gjennom året angående flere saker.

- Torshov Sport skal ved fremtidige arrangementer sørge for at vår hovedinngang er tilgjengelig, samt at vi kan komme oss til og fra våre søppelkasser uten å gå igjennom folkemengder. Enighet om at de ikke spiller musikk når de rigger opp og arrangementer. Torshov Sport skal fremover varsle styret i god tid om deres planlagte arrangementer i bakgården.
- Torshov Sport har nå anskaffet lås til sin papp-komprimator slik at den er låst utenom åpningstid. Etter pågående oppussing av sine lokaler skal de også se om de kan ta inn søppelcontainere utenom åpningstid.
- Lys i deres lokaler helt innerst i bakgården har ofte stått på utenom åpningstid, noe som er sjenerende for samtlige beboere. De har nå installert automatiske lys som skrur av når ingen er i rommet.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet: Dokumentasjon fra KLP ble levert KLP for sent, så betaling av forsikring er ført som kortsiktig gjeld. Dette blir korrigert i 2025. Avregningen ble også korrigert i 2025 etter henvendelse fra styreleder i garasjesameiet, som ba om en rettelse på for høy fakturering som ikke stemte med rettelse gjort etter installasjon av egen måler.

4. Framtidsplaner

Styret planlegger å iverksette følgende prosjekter i neste periode:

Fasaderehabilitering



Styret kartlegger nå omfanget av nødvendig arbeid på byggets fasader, inkludert murpuss, maling av fasaden samt pussing og maling av vindus- og dørkarmer. Tilbudsinnhenting er i gang.

Garasjeanlegg

Utbedring av bæresøylene i garasjen. Prosjektet ledes av garasjesameiet, og kostnadene fordeles mellom borettslaget, næringsseksjonen og garasjesameiet i henhold til eierbrøkene.

Avtaler og kostnader

Styret jobber med å gjennomgå de avtalene vi har med ulike leverandører. For tiden ser vi blant annet på internett / TV. Vi har mottatt flere gode tilbud og tror det er mulig å redusere kostnaddene våre uten at dette vil gå på bekostning av tjenesten. Når alle tilbud foreligger og styret har et godt beslutningsgrunnlag, kommer vi tilbake med mer informasjon.



SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		145 910	302 092
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		72 004	244 811
Tillegg for nye langsiktige lån	14	7 091 054	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 757 093	-400 993
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		405 965	-156 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		551 874	145 910

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		736 314	465 483
Kortsiktig gjeld		-184 439	-319 573
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		551 875	145 910



SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 321 789	2 218 545	2 387 000	2 332 000
Andre inntekter		0	150 930	100 000	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 321 789	2 369 475	2 487 000	2 462 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 930	-12 843	-8 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-92 895	-88 343	-91 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-27 093	-19 078	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-393 903	-485 535	-477 000	-400 000
Forsikringer		-107 437	-150 644	-165 000	-205 000
Kommunale avgifter	8	-395 202	-288 304	-354 000	-431 128
Energi/fyring		-370 856	-280 998	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 825	-269 121	-275 000	-296 000
Andre driftskostnader	9	-110 673	-73 900	-70 000	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 866 683	-1 748 635	-1 900 000	-1 951 128
DRIFTSRESULTAT		455 106	620 840	587 000	510 872
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 647	5 905	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-385 749	-381 934	-349 000	-406 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-383 102	-376 029	-346 000	-403 000
ÅRSRESULTAT		72 004	244 811	241 000	107 872
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		72 004			



SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG ORG.NR. 998 710 383, KUNDENR. 7796

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	104 261 000	104 261 000
Tomt		18 000 000	18 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		122 261 000	122 261 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 449	27 777
Forskuddsbetalte kostnader		23 760	103 953
Andre kortsiktige fordringer	13	90 512	151 070
Driftskonto OBOS-banken		609 157	180 332
Sparekonto OBOS-banken		2 436	2 351
SUM OMLØPSMIDLER		736 314	465 483
SUM EIENDELER		122 997 314	122 726 483
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 5 000		225 000	225 000
Opptjent egenkapital		1 645 820	1 573 817
SUM EGENKAPITAL		1 870 820	1 798 817
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 091 054	6 757 093
Borettsinnskudd	15	113 851 000	113 851 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		120 942 054	120 608 093
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 639	31 063
Leverandørgjeld		94 973	187 739
Påløpte renter		0	381
Påløpte avdrag		0	100 390
Annen kortsiktig gjeld	16	62 828	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 439	319 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 997 314	122 726 483
Pantstillelse	17	136 414 264	136 015 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025

Styret i Sandakerveien 41 Borettslag

Paulina Isabel Lopez

Ingrid Freberg Ludvigsen

Max Stokstad

Stian Aleksander Bøyum Røstgård

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 344 564
Lånekostnad 582	673 917
TV/Internett	274 860
Lånekostnad 764	19 712
Eiendomsskatt	8 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 321 789

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 930.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 093
SUM KONSULENTHONORAR	-27 093

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-96 032
Drift/vedlikehold elektro	-66 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 473
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 076
Kostnader dugnader	-3 868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-393 903

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-11 652
Vann- og avløpsavgift	-229 770
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-395 202

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 563
Vaktmestertjenester	-4 750
Renhold ved firmaer	-53 022
Andre fremmede tjenester	-7 811
Andre kontorkostnader	-20
Telefon u/mva	-1 584
Bank- og kortgebyr	-2 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 673

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 082
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	674
Andre renteinntekter	892
SUM FINANSINNTEKTER	2 647

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Pantegjeldsrenter	-382 637
Renter på leverandørgjeld	-2 599
Andre rentekostnader	-513
SUM FINANSKOSTNADER	-385 749

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	104 261 000
SUM BYGNINGER	104 261 000

Tomten er eiet.

Gnr.225/bnr.257 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning strøm og forsikring	90 512
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	90 512

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2014	-8 410 000
Nedbetalt tidligere	1 729 151
Nedbetalt i år	6 680 849

0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,30 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2015	-500 000
Nebetalt tidligere	423 756
Nedbetalt i år	76 244

0

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 31.12.24

Opprinnelig 2024	7 091 054
Nedbetalt i år	0

-7 091 054

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 091 054

NOTE: 15**BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-113 851 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-113 851 000



NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Innbetalt kunde fordringen som skal tilbakebetales	-13 853
KLP innbetaling	-48 975
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 828

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	113 851 000
Pantelån	7 091 054
TOTALT	120 942 054

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	104 261 000
Tomt	18 000 000
TOTALT	122 261 000

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-09 21:12:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 77NH4-4CCE1-6Q1GX-7CYW7-YH3OD-ZHQPO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 51



BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: 23194



*En del av Bygg og
Våtromsgruppen*



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: S. 7796 SANDAKERVEIEN 41 BORETTSLAG
v/OBOS Eiendomsforvaltning,
Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo

Vårt saksnummer:	23194	Antall sider:	31
Oppdrag mottatt dato:	23.09.2024	Skadedato:	-
Besiktiget dato:	04.12.2024	Tilstede ved befaring:	Paulina Lopez Lars Inge Vedvik
Gnr / bnr / Snr /Kommune:	301/225/-/Oslo	Bygningstype:	Enebolig
Eier:	-	Byggeår:	1940
Rapporttype:	Vedlikeholds rapport	Besiktiget av:	Takstmann Lars Inge Vedvik



Bakgrunn:

Borettslaget i Sandakerveien 41 har bedt om assistanse fra BOVG til å vurdere vedlikeholdsbehovet for deler av bygningen

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Tilstandsvurdering av vindus- og dørkarmer
- Tilstand pussede fasader generelt
- Tilstand for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget
- Tilstand for boder
- Tilstand for takvindu
- Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.
- Taket
- Innvendige skader

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av omfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold, beskrive og kalkulere disse.

Fra: Sandakerveien 41 Borettslag <sandakerveien41@styrerrommet.no>
Sendt: mandag 18. november 2024 11:44
Til: Lars-Inge Vedvik <Lars-Inge@bovg.no>
Emne: SV: SV: VS: Tilstandsvurdering vindus- dørkarmer bygg

Hei igjen,

Styret har nå behandlet denne saken og vi ønsker å gå videre med dere.

Har dere mulighet til å planlegge en befaring i løpet av november måned?

Det er altså en befaring og tilstandsvurdering av vindus- og dørkarmer i bygget som ønskes gjennomført.

Mvh

Paulina Lopez

Sandakerveien Borettslag

Konklusjon tilstand:**Vinduer og dører**

Konklusjon. Bør pusses, grunnes og males. Det bør gjøres fasade for fasade. Begynn med syd, avslutt med nord. Det begynner å bli kritisk mot syd der begynner trefiberet å komme frem gjennom lakken. Da er treet veldig mye mere utsatt for fuktinntrengning.

Pussede fasader

Konklusjon. Fasadene bør snarest mulig punktrepares, rengjøres, grunnes og males. Det er på dette tidspunktet man oppnår stor besparelse på dette tiltaket, da man fortsatt ikke har store skader og et relativt godt grunnlag å bygge videre på. Det bør også gjøres fasade for fasade, lurt å kombinere med maling av vinduer. Begynn med syd avslutt med nord. Det også her mest kritisk mot syd der er det flest skader og sprekker. I disse sprekke skjær fuktinntrengningen og det kan utvikle seg slik at større reparasjoner blir nødvendig.

Himmelretninger er lagt inn som under for enkelthets skyld. Det vil også være naturlig å starte med «SYD» som skissert under når man vedlikeholder fasadene/vinduene.

**Byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget**

All løs betong fjernes. Man blottlegger så tilstanden på armering etc. Antagelig er det mye rust på denne, men det trenger ikke være noe farlig og antagelig er dette kun i overflaten. Dette kan det være lurt å sjekke ved å maskin pusse for å fjerne løs rust og teste hvor dypt rusten går. Murerfirma bestilles til reparasjon av løs betong, når man har fjernet all løs betong og sjekket tilstanden på armering. Maling av pilarer kan borettslaget gjøre selv. Går an å be murerfirma støpe mere fall i bunn av pilaren slik at man får ledes vann og fukt bort fra pilar.



Boder

Bodene har en stor utfordring ift. vann når det kommer mye regn eller flom, så blir vannet stående ganske høyt i bodene, noe som fører til at alt innenfor en viss høyde blir ødelagt. Tiltak som beskrevet lenger ned i rapporten bør iverksettes.

Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.

Bygget ser ut til å ha klart seg bra takket være riktige tette produkter. Det er antatt brukt diffusjonsåpne (pustende maling/puss). Ellers hadde manglende tetting potensielt ført til store skader. Bygget har antatt klart å kvitte seg med mesteparten av vannet over tid. Her er det svært viktig å få på beslag som forevist, lenger ned i rapporten. Det er også viktig å fremskynde tørkeprosessen på det som kan befinne seg av fuktighet i konstruksjonen.

Taket

Taket ser relativt bra ut og vil antatt holde i en 10 årsperiode. Men bør overvåkes nøye fremover. Det er konstant fare for lekkasjer på flate tak av mange grunner. Vannpress i sluk er en av dem. Derfor er det særdeles viktig å holde slukene frie for løv, mose etc. slik at vannet ikke blir stående på taket. Beslaget som er i overgangen fra ytterveggen mot yttertak bør forlenges eller erstattes med et større beslag.

Innvendige skader

Det er en god del svelleskader innvendig på foringer, og det gjelder spesielt på felles ut/innganger. Men det er også observert i den ene leiligheten jeg så på. Slike svelleskader kommer ofte av mangelfull isolering som fører til kuldebroer, som igjen fører til kondens. Anbefalt å gjøre tiltak på dette.

Beskrivelse:

Tilstandsvurdering samt utbedring av vindus- og dørkarm/fasader

SYD

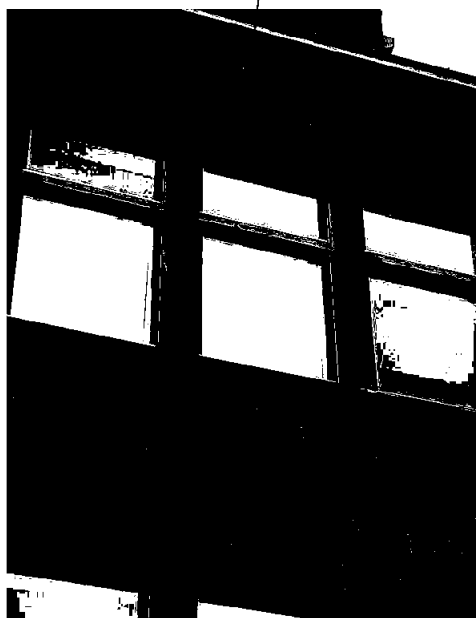
Eksempelvindu sett innenfra mot syd.

Under til høyre samme dør fra utsiden. Under til venstre nærbilde av et vindu i samme leilighet på samme fasade. Meget høy grad av slitasje her med avskalling av lakk på karm og fiberreising på trevirke under. På disse fasadene haster det med tiltak. Pusse, grunne og beise. Dersom det males må det sikres at karm er tørre nok i kjernen før påstrykning. Det gjelder alle vinduer unntatt næringsdelen, hvor tilstandens på vinduer/fasade er relativt ok. Beskrives i eget felt.



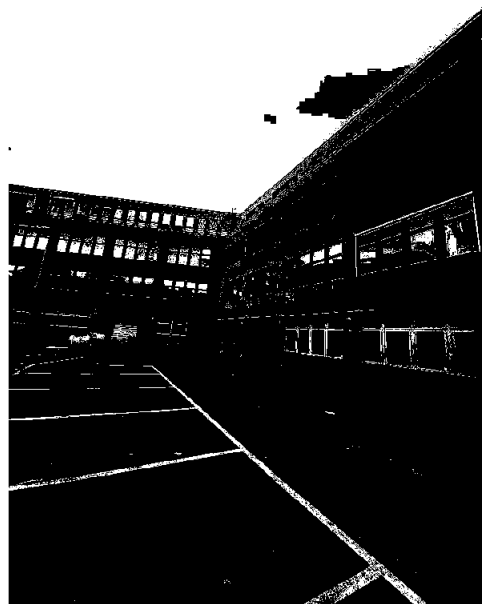


Vinduene på denne fasaden over næringsdelen har høy grad av slitasje på rammene. Haster med tiltak. Fasadene ser ganske bra ut. Holder med noe små rep, og maling.





Begge disse fasadene over næringsdel har meget høy slitasje på vindusomramming. I tillegg er det en del vinduer som har gummi-pakninger som har løsnet. Se makering i bilde under. Har haster det mest på bygget med tiltak. Fasadene her trenger slik vi vurderer det ellers kun enkle reparasjoner og maling av pussen.





Når det gjelder næringsdelen på fasadene mot «syd» så er ikke de så aller verst. Men som man kan se er det diverse sprekker og manglende skifer her, samt ødelagt/ufullstendig beslag. Se markeringer i rødt. Det bør tas tak i og gis et malingsstrøk.





NORD

Ved første øyekast ser fasadene mot nord veldig bra ut. Men det er en god del revner i pussen samt flere steder det må reparasjonspusses. Setter inn flere bilder på neste side som viser eksempler på dette. Og eksempler på at det bør vaskes og males på disse fasadene i tillegg. (Det er antagelig ikke så lett å reparasjonsmale disse fasadene så de vil nok trenge et helt strøk etter at man er ferdig å reparere.





Som man kan se av bilder/markeringer er det en god del som må repareres på disse fasadene før det kan males på nytt. Det trengs også vask flere steder.





For næringsdelen mot nord var det mest tagging og litt løs puss rundt vinduer og knekte skifer i bunn. Se bilder



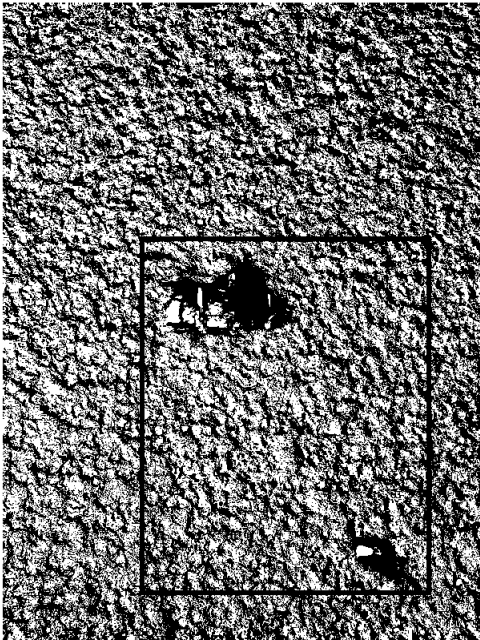
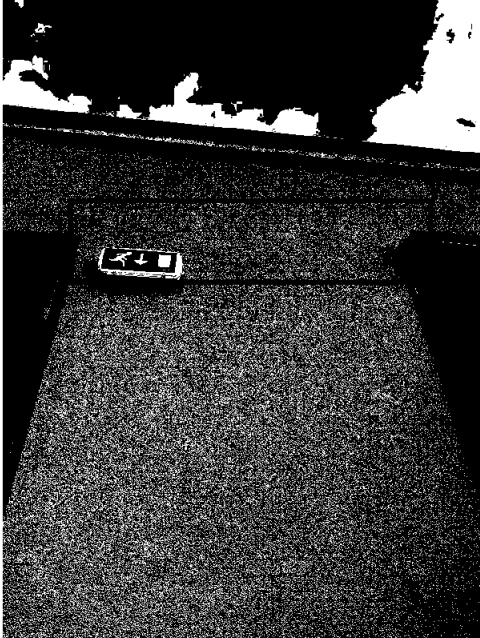


Her bør man reparere med puss og male over skifere slik at man får en overfalte som er lett å male over senere dersom det oppstår ny tagg.





Generelle bilder fasade/vindu som viser tilstand



Bilder viser sprekker, sår og løse lister.



Bildene på denne siden er fra området over «trappehuset» på fasaden vi har kalt Nord 2. Viser høy grad av slitasje. Det verste på bygget. Her bør det gjøres tiltak snarest mulig, og helst umiddelbart. Fjerne løs puss, reparere, male.



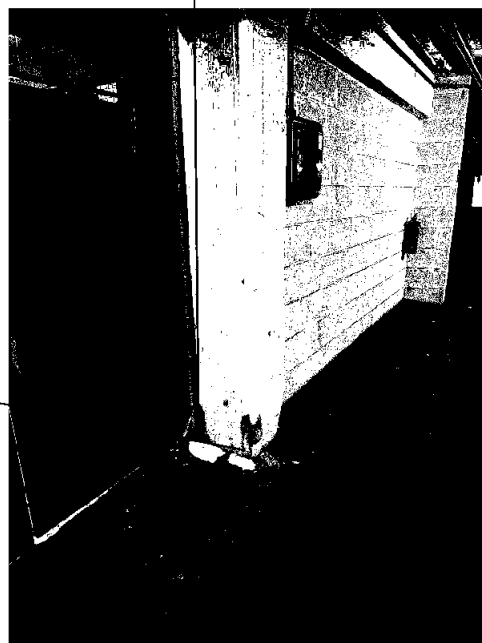


Flere steder på fasadene med næring er det nok å male



Tilstand samt beskrivelse/for byggets grunnfundamentering i form av pilarer som befinner seg i garasjeanlegget

Det er ganske mange pilarer som det er mye skader på. En hovedregel er at all armering i bærende fundamenter av betong skal ha minimum 10 mm overdekning, for å ikke ruste i stykker over lang tid. Det er derfor viktig å holde overdekningen vedlike. Dvs. at her må man inn å gjøre en reparasjonsjobb med betong og etterpå male. Undertegnede anbefaler å støpe en skråkant i bunn av pilar slik at man får ledes vann og fuktighet vekk fra pilar. Bildene med røde markeringer er tatt av en tilfeldig søyle. Så her er det en del å ta tak i.

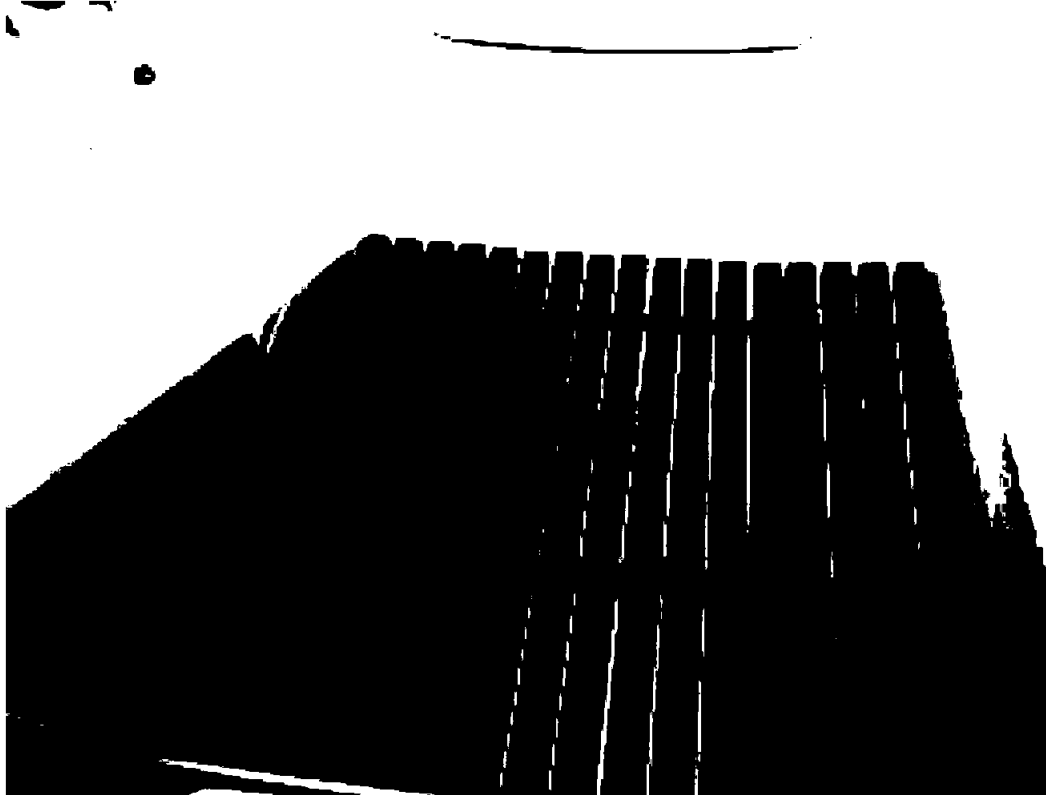


Tilstand samt beskrivelse/utbedring for boder

Bodene har en stor utfordring ift. vann når det kommer mye regn eller flom, så blir vannet stående ganske høyt i bodene, noe som fører til at alt innenfor en viss høyde blir ødelagt. Her er det flere tiltak som kan gjøres. Det rimeligste er mitt forslag nr. 1.

Forslag til tiltak:

1. Bygge et høyt trallverk i hele bodanlegget (gulv gjerne bygget i elementer som man kan fjerne ved behov) På bilde under så ser man trallverket i en båt. Det er litt samme prinsippet. Man bygger opp gulvet til den høyden man vet vannet pleier å komme. Samtidig er det enkelt å fjerne gulvet midlertidig ved behov.



2. Skjære ut åpninger på de laveste punktene i kjelleren hvor man setter i pumper som kan pumpe vannet ut til gata. Det er mulig man må ha inn disse pumpene et par steder også i garasjeanlegget for å forhindre at det strømmer inn i den delen der det er boder. Hvis det for eksempel er en del fall i «terrenget» fra garasjeanlegget og inn til bodene. Akkurat det momentet ble ikke sjekket på befaring.



Tilstand for takvindu

Det ble ikke funnet åpenbare feil med takvinduet, eller tegn til pågående lekkasjer. Dersom det er lekkasje på takvinder bør man få inn et firma som driver med slike vinduer til å se på dette og enten utbedre med garanti for videre lekkasjer eller skifte det ut. Levetid på slik takvinduer er 20-40 år med godt vedlikehold.



Overgang mellom Sandakerveien 41 og nabobygg, og mulige skader på bygget etter at det hadde stått åpnet.

Som man kan se av bilder og markering så er det gjort en svært dårlig overgang mellom disse to byggene. Etter undertegnede er opplyst har nabobygget nylig utført fasadearbeider. Det ser for meg ut at den nye fasaden er trukket litt inn. Så har man latt nabobyggets fasade stå med et «åpent sår» etterpå. Her må det benyttes et blekk som går ut til der det grønne begynner. Og det må slisses inn i fasaden.

Det er også meg opplyst at det ikke ble montert blekk tilbake av de som gjorde fasadearbeider på nabobygget. Det er da snakk om over parapeten i toppen. Slik har det stått i ett år og dermed har det antatt kommet mye vann inn i konstruksjonen.

Det bør settes på overtrykk og varme i denne trappesjakta for å tvinge evt. restfukt ut av konstruksjonen. Det var ikke målbart noe fukt på min befarings, men det er ikke mulig å finne ut uten grundigere undersøkelser og flere stikkprøver.

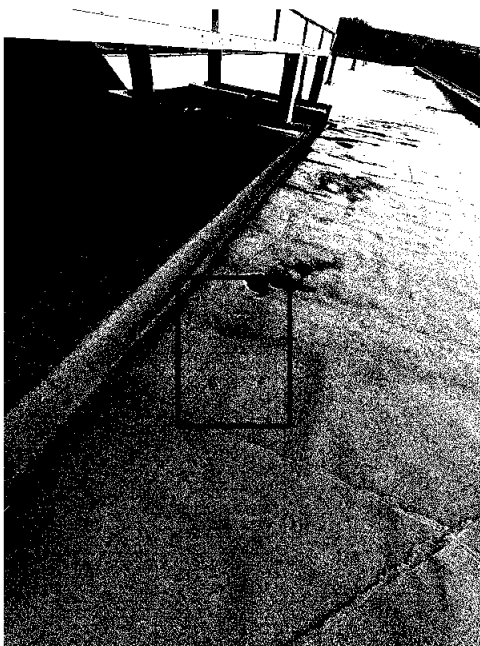




Taket

Taket ser relativt bra ut og vil antatt holde i en 10 årsperiode. Men bør overvåkes nøye fremover. Det er konstant fare for lekkasjer på flate tak av mange grunner. Vannpress i sluk er en av dem. Derfor er det særdeles viktig å holde slukene frie for løv, mose etc slik at vannet ikke blir stående på taket. Beslaget som er i overgangen fra ytterveggen mot yttertak bør forlenges eller erstattes med et større beslag.

Lite å utsette på taket slik det fremstår på befaring. Flate tak må overvåkes kontinuerlig. Løse skruer liggende på taket i et tilfeldig område. Sluk nede til høyre er et typisk område som medfører store tap og lekkasjer.





Innvendige skader

Det er en god del svelleskader innvendig på foringer, og det gjelder spesielt på felles ut/innganger. Men det er også observert i den ene leiligheten jeg så på. Slike svelleskader kommer ofte av mangelfull isolering som fører til kuldebroer, som igjen fører til kondens. Anbefalt å gjøre tiltak på dette.

Borettslaget har ansvar for å vedlikeholde alle foringer/lister i felles området. Setter inn bilder fra befaringen. Det så ut å gjelde i alle fall 5 passasjer.

Bildet under representerer den passasjen med verst tilstand.



Tilstands grad:

- Mye svelling og til dels råte
- En del innlåst fukt

Trenger:

- Skifte ut foringer og terskel samt tilstøtende lister. Enten bygge med mere fuktbestandige materialer eller velge å sette det inn med klarlakk eller annen beskyttelse når man reparerer.



Mengder og strukturert vurdering for hver fasade:

Total mengde med fasader uten å trekke fra for vinduer er estimert til 1800 kvm (Må kontrollmåles)

Næringsdelen kommer i tillegg til dette og er estimert til 450 kvm, vinduer ikke fratrukket. (Må kontrollmåles)

SYD 1

Plan 4

- 5 dører med enkelt vindufag over ca. 80x100 cm,
- 13 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm
- 2 felles dører ca 90x200 cm, med enkelt vindu over ca. 80x100 cm

Plan 3

- 4 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 1 stk 2 fags/2 rams vinduer på ca. 180x160 cm

Plan 2

- 4 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 1 stk 2 fags/2 rams vinduer på ca. 180x160 cm

Plan 1

- Næring / 2 stk ca 3x2 m store vinduer/1 stk ca 2x2m stort vindu/ garasjeport og dør



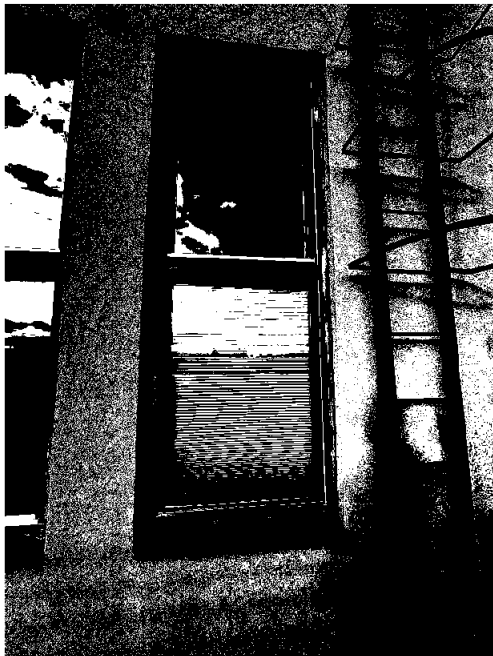


Tilstands grad:

- Forsøkt malt
- Noe fiber reising

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male.
- Vurdere å legge inn tilleggsblekk under blekk over Parapet
- **Takstige bør ha ettersyn, den virker ikke trygg mtp gjennomrusting, gjelder spesielt innfesting i toppen. Se bilder under. Bilder under til høyre viser tilstand på innfesting i toppen.**





SYD 2

Plan 4

- 6 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 25 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm

Plan 3

- 2 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm
- 4 stk overbygde balkonger, med ca 320x280 cm glassfelt med vinduer og dører

Plan 2

- 8 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 4 stk ca 360x180 cm store vinduer/1 stk ca 180x180 cm stort vindu/ garasjeport og dør

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Vinduer forsøkt malt
- Noe fiber reising på rammer
- Ganske bra fasader, men det er flere små felter som må repareres.

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male





SYD 3 /Kiwi

Plan 4

- 1 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 11 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm

Plan 3

- 1 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 2

- 1 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 3 stk ca 200x270 cm store butikkvinduer/1 stk ca 80x270 cm stort butikkvindu, butikkdør ca 210x270 cm

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Vinduer forsøkt malt
- Noe fiber reising på rammer
- Ganske bra fasader, men det er flere små felter som må repareres.

Trenger:

- Pusse, grunne, male 2 strøk
- Feste lister på vindusglass og felter
- Fylle sprekker på puss, så vaske, så male





NORD 1

Plan 4

- 5 dører med enkelt vindufag over ca 80x100,
- 18 stk 2 rams vinduer, ca 80x200
- 2 felles dører ca 90x200, med enkelt vindu over ca 80x100

Plan 3

- 6 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160

Plan 2

- 6 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160

Plan 1

- Plan /næring
- 5 stk 4 fags aluvinduer ca 380 x180
- 1 stk 3 fags aluvinduer pluss ca 300x180
- 1 stk dør med enkelt vindu over

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand
- Vegger fulle av riss og sprekker

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male
- Feste lister på vindusglass og felter





Trappesjakt og inngangsparti

18 stk vinduer ca 50x170 cm sammenkoblet.

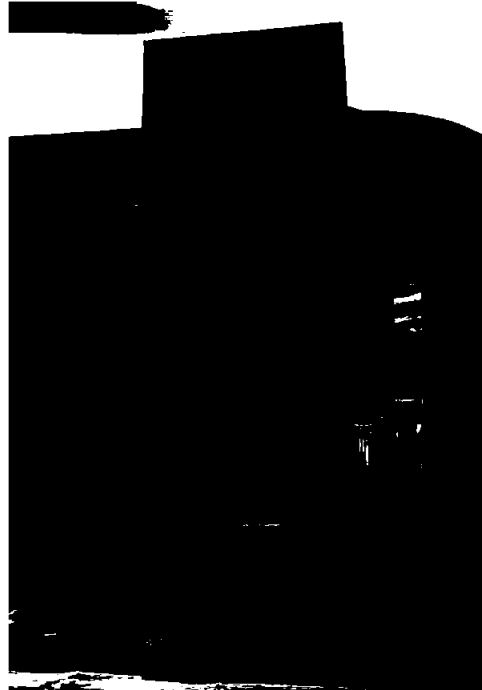
Inngangsdør ca 220x300
Fastkarmvindu ca 80x300
2 felt med glassbyggerstein ca 60x220

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand
- Vegger fulle av riss og sprekker og sår

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male





Nord 2

Plan 4

- 6 dører med enkelt vindufag over ca 80x100 cm,
- 20 stk 2 rams vinduer, ca 80x200 cm
- 1 felles dører ca 90x200 cm, vindu over ca 80x100 cm, pluss 1 vindu felles ca 80x200 cm

Plan 3

- 7 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 2

- 7 stk 4 fags/2 rams vinduer på ca. 360x160 cm

Plan 1

- Næring / 7 stk store glassfelt. Snitt bredde x høyde på 370x250 cm

Trappesjakt

8 stk vindu ca 50x100 cm sammenkoblet

Tilstands grad fasadepuss/vinduer:

- Slitt tilstand, men vinduer er bedre på denne fasaden enn ellers.
- Vegger fulle av riss og sprekker
- Løse lister inni mellom
- Mye svertesopp vekst i bunn over næringsdel
- Næringsdel trenger pussing og endel reparasjon

Trenger:

- Vinduer pusse grunne male
- Fylle riss og sprekker. Vaske male
- Feste lister på vindusglass og felter



Vedlegg 3

46 av 51

Befaringsrapport SV41 BLG 12.24.pdf



Forutsetninger for rapporten

- På grunn av mangel på tegninger ble det mer målinger enn antatt
- På grunn av begrenset med tid på befaring er det meste av målingene gjort via estimater og beregninger fra skrivebordet. Det må kontrollmåles, men gir en god indikasjon.
- Estimerte kvm på fasader er også beregnet, men da i fravær av tegninger.
- Benyttet enkelt måleutstyr på befaring og Iphone 15 PRO til fotografering

Utbedringskostnader:

Dette må vi ta på et senere tidspunkt.



Drammen 28.12.2024

Lars Inge Vedvik

Takstmann

Epost: lars-inge@bovg.no

Mobil: 91 11 01 60

BOVG Takst og Skade AS

Kobbervikdalen 93

3036 Drammen

T: 480 47 000

E: takst@bovg.no

Org. nr. 923 102 906

www.bovg.no



En del av Bygg og
Våtromsgruppen



Vedlegg 3

48 av 51

Befaringsrapport SV41 BLG 12.24.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 7796 Selskapsnavn: SANDAKERVEIEN 41 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 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Flataker, forretningsfører for borettslaget, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Max Stokstad og Stian Bøyum er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kroner.

For

Mot

Sak 6 Oppdatering på lønnsomhet og kostnadskontroll

Til orientering i lys av tidligere ekstraordinær økning av fellesgjeld

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Stian Røstgård

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Hanne Jenssen



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.