



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 574  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDAKER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 013 820	20 160 906
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 013 820</b>	<b>20 160 906</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		661 421	617 299
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 526	32 535
Annen driftskostnad		17 374 506	19 524 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 068 453</b>	<b>20 174 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 945 367</b>	<b>-13 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 994	22 977
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 994</b>	<b>22 977</b>
Annen finanskostnad		2 251 340	1 421 011
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 251 340</b>	<b>1 421 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 191 346</b>	<b>-1 398 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-245 979	-1 411 197
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		71 719 671	71 719 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 466	54 992
Sum varige driftsmidler		71 742 137	71 774 663
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		371 723	
Sum finansielle anleggsmidler		371 723	0
Sum anleggsmidler		72 113 860	71 774 663
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			24 042
Andre fordringer		711 034	640 099
Sum fordringer		711 034	664 142
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 331	10 904 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 331	10 904 834
Sum omløpsmidler		7 975 365	11 568 976
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 089 226</b>	<b>83 343 639</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 400</b>	<b>34 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 090 518	33 844 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 090 518</b>	<b>-33 844 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-34 056 118</b>	<b>-33 810 139</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		95 276 010	97 207 882
Øvrig langsiktig gjeld		17 696 470	17 326 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>112 972 480</b>	<b>114 534 482</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>112 972 480</b>	<b>114 534 482</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 794	3 987
Leverandørgjeld		1 154 069	2 270 134
Skyldige offentlige avgifter			30
Annen kortsiktig gjeld			345 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 172 863</b>	<b>2 619 296</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 145 343</b>	<b>117 153 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 089 226</b>	<b>83 343 639</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 414763

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 471 574  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDAKER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 948 471 574  
SANDAKER BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 013 820	20 160 906
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 013 820</b>	<b>20 160 906</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		661 421	617 299
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 526	32 535
Annen driftskostnad		17 374 506	19 524 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 068 453</b>	<b>20 174 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 945 367</b>	<b>-13 163</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		59 994	22 977
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 994</b>	<b>22 977</b>
Annen finanskostnad		2 251 340	1 421 011
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 251 340</b>	<b>1 421 011</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 191 346</b>	<b>-1 398 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-245 979	-1 411 197
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>



Organisasjonsnr: 948 471 574  
SANDAKER BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		71 719 671	71 719 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 466	54 992
Sum varige driftsmidler		71 742 137	71 774 663
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		371 723	
Sum finansielle anleggsmidler		371 723	0
Sum anleggsmidler		72 113 860	71 774 663
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			24 042
Andre fordringer		711 034	640 099
Sum fordringer		711 034	664 142
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 331	10 904 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 264 331	10 904 834
Sum omløpsmidler		7 975 365	11 568 976
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 089 226</b>	<b>83 343 639</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	34 400	34 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>34 400</b>	<b>34 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	34 090 518	33 844 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-34 090 518</b>	<b>-33 844 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-34 056 118</b>	<b>-33 810 139</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 276 010	97 207 882
Øvrig langsiktig gjeld	17 696 470	17 326 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>112 972 480</b>	<b>114 534 482</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>112 972 480</b>	<b>114 534 482</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 794	3 987
Leverandørgjeld	1 154 069	2 270 134
Skyldige offentlige avgifter		30
Annen kortsiktig gjeld		345 144
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 172 863</b>	<b>2 619 296</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>114 145 343</b>	<b>117 153 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>80 089 226</b>	<b>83 343 639</b>



Organisasjonsnr: 948 471 574  
SANDAKER 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 2023

Sandaker Borettslag

2. mai 2023

Selskapsnummer: 444





## Velkommen til årsmøte i Sandaker Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

2. mai 2023 kl. 19:00, Lilleborg Kirke, Oskar Braatens gate 35, 0474 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppganger – oppussing av oppganger.
8. Inngangsdører trekk – ønske om å skifte dør.
9. Tillate bruk av elektrisk grill frem til kl. 21 på balkongene i borettslaget
10. Gjennomføring av kurs/seminar for borettslagets beboere om tilrettelegging for bærekraftig utvikling og beredskapsmessig sikkerhet i forslag som vi beboere stiller på generalforsamlinger
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sandaker 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2022 - Sandaker Borettslag.pdf
- 2. A4 annonse Gir tilbake 2021-2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 525 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 525 000



Sak 7

## Oppganger – oppussing av oppganger.

### Forslag fremmet av:

Harald Steinsrud

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret oppgir det er planer om å skifte dører i nærmeste fremtid. Samtidig så blir fasadene pusset opp, og byggene har da fått ett nytt flott utseende. I den forbindelse når dører skifter så vil oppgangene se litt, noe de allerede gjør, slitte ut. Ved dørskifte bør det derfor vurderes om ikke oppgangene også bør males / pusse opp. Når det sies pusse opp så menes det maling av de flater som er malt fra før.

Dette kan gjøres på flere måter. Den billigste måten om som er benyttet noen steder er at oppgangene selv sørger for malingen etasjevis dersom de ønsker å pusse opp. Da vil det være for styret kun være å beslutte fargekode samt fremskaffe maling. Andre måter er å leie inn profesjonelle malere samtidig med at dørene skiftes. Mitt forslag er at styret vurderer dette og årsmøtet fatter en anbefaling til styret om at de ser på måter å pusse opp oppganger samtidig med at dører skifter.

### Styrets innstilling

**Styret vil foreta en prioritering av hva som er nødvendig vedlikehold, og vil ta behov for oppussing av fellesarealene med i den totale planleggingen.**

### Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret se på muligheter til å pusse opp oppganger for slik å forsterke det nye flotte inntrykket som byggene har fått etter oppgradering av fasader.

Sak 8

## Inngangsdører trekk – ønske om å skifte dør.

### Forslag fremmet av:

Harald Steinsrud

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dører er ikke skiftet siden etter det vi vet starten på 80 tallet. Dørene er således i alle fall 40 år og mange av dem etter det jeg er blitt gjort kjent med i en tilstand som der de



allerede burde ha vært skiftet ut. Vår dør er en slik dør. Den har slått seg i både øvre og nedre del. Den slipper inn mengder med kjølig luft og lyd.

Vi har med bakgrunn i borettslaget vedtekter krevd skifte av døren uten å komme gjennom med dette. Viser her til vedtektenes punkt 5-2(3) heter det (min understreking):

*Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler*

Slik det her kommer frem er det borettslaget som skal skifte defekte dører. Etter vår informasjon har borettslaget en plan om at dette vil bli gjort de nærmeste årene, og inntil dette er gjort kan en selv skifte dør lik dagens for egen regning.

Vi har en dør der vi seriøst vurderer å måtte skifte denne før borettslaget skifter, og etter det vi forstår er det flere som vurderer dette. Vi har innhentet to tilbud fra håndverkere om skifte av dør. Kostnaden i å skifte ville komme godt over 30 000 kr. Dette er en vesentlig sum. Noe av årsaken til den høye prisen er at døren som skal være lik dagen (Eikefiner) er en dyr dør å kjøpe sammenlignet med andre dører, for eksempel hvite. Hvilken dør en skifter til underordnet vårt forslag her men det nevnes for å vise at å skifte for egen regning er en vesentlig kostnad. Denne kostnaden vil vi gjerne ha trygghet for ikke er bortkastet når det endelige dørskifte kommer Vi har fått vite at vi kan skifte for egen regning gjennom det styreleder har sagt men hvordan vil dette bli hensyntatt når de øvrige dører skiftes? Jeg foreslår derfor at årsmøtet fatter vedtak om de som per nå har en dør som ikke lenger er tilfredsstillende og skifter før samtlige andre skifter vil bli hensyntatt dette når resterende skifter.

Mitt forslag er at dette enten skjer ved at borettslaget betaler kostnaden den enkelte har hatt eller at det gjøres unntak for dette gjennom husleieinnkrevingen der det antas betaling for dørskifte vil bli betalt.

### **Styrets innstilling**

**Styret støtter ikke forslaget. Andelseiere som har byttet dør vil få refundert det som borettslaget betaler for døren når borettslaget bytter dører - med fratrukk av eventuelle mottatte tilskudd - og med en avskrivningstid på 10 år.**

### **Forslag til vedtak**

Leiligheter som har en dør som må skiftes og gjør som styre har sagt en kan vil bli kompensert for dette når det endelige dørskifte skjer. Dette kan gjøres på to måter. 1) Borettslaget tilbakebetaler kostnaden den enkelte har hatt ved skifte. 2) Husleien reduserer tilsvarende dørskifte for de som allerede har skiftet. Styret stilles fritt i hvilken kompensasjonsform som gis mellom disse to alternativene.



Sak 9

## Tillate bruk av elektrisk grill frem til kl. 21 på balkongene i borettslaget

**Forslag fremmet av:**

Jakob Paulik

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

Det er tilnærmet ingen reell fare for brann.

Det kommer minimalt til ingen matos fra elektriske griller.

Et mer miljøvennlig alternativ.

**Styrets innstilling**

**Styret støtter ikke forslaget. Grilling på balkong medfører mye ulempe i form av matos inn til leilighetene, noe som medfører at naboer blir plaget av matos/grillos inne i leiligheten og som gjøre at balkongen i mange tilfeller ikke kan brukes, samt at balkongdøren må lukkes for å redusere matosen inne i leilighetene.**

**Forslag til vedtak**

Bruk av elektrisk grill tillates frem til kl. 21 på balkongene i borettslaget

Sak 10

## Gjennomføring av kurs/seminar for borettslagets beboere om tilrettelegging for bærekraftig utvikling og beredskapsmessig sikkerhet i forslag som vi beboere stiller på generalforsamlinger

**Forslag fremmet av:**

Liv Karin Lie

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Her i borettslaget er vi både unge og gamle, enslige og familier med og uten barn. Vi bor og lever alle sammen i en interessant, spennende og utfordrende, men også farlig, tid med nød, krig, varslede og uvarslede katastrofer, noe som i stor grad skyldes



konsekvenser av oss menneskers måte å leve og bruke jorda vår på. Også i Norge blir vi f.eks. rammet av ras og oversvømmelser.

Nå er det viktig at vi som enkeltmennesker som bor og jobber i lag på våre ulike arenaer, tar nødvendige utfordringer, foretar endringer og snuoperasjoner som trengs. Vi bor et stort borettslag som bør kunne ha en naturlig rolle i dette arbeidet. De beslutningene vi tar på våre generalforsamlinger, kan være til gode for en framtidig utvikling, men de kan også være dårlige og til ulempe, for gode løsninger er ikke en selvfølge - de utvikles ikke i et vakuum.

Hvordan kan vi sikre at de forslagene som fremmes på generalforsamlingene, støtter opp om, og gir rom for, en god bærekraftig utvikling, og gjennomtenkte beredskapsmessige løsninger? Hvordan skal vi sørge for at vi ikke alle alltid fristes å ha den nyeste «leken» - den nyeste modellen av hjelpemidler og gjenstander vi omgir oss med, og slik bidrar til ødsling med ressurser.

På de siste generalforsamlingene har det dukket opp et par forslag som i alle fall jeg har funnet utfordrende, det ene som gjengangeren på generalforsamlingene om **grilling på verandaene**, som oppmuntrer til at alle skal ha egen grill, og det andre som fjorårets nykommer om **felles takterrasse**, som i liten grad tar for seg hva et fellesrom som et tak også alternativt kan brukes til. - Hva innebærer disse forslagene når det gjelder bærekraft og beredskapsmessig sikkerhet?

Jeg tillater meg å foreslå at vi beboere, og vårt styre i borettslaget, i samarbeid aktivt framskaffer kunnskap om hvordan vi kan kvalitetssikre en bærekraftig utvikling og en god beredskapsmessig sikkerhet i borettslaget, og slik ivareta en kvalitetssikring av de vedtakene vi fatter på generalforsamlingene våre.

Det foreslås fattet følgende vedtak:

1. Styret inviterer til et **allmøte/fellesmøte/seminar** der temaene bærekraft, utvikling og beredskapsmessig sikkerhet står i fokus, der foredragsholdere, f.eks. fra miljøorganisasjonen Framtiden i våre hender, OBOS, kommunen/bydelen, Sivilforsvaret, sammen med oss beboere i fellesskap bidrar til diskusjon, forslag og konklusjoner. Vi kan f.eks. ta utgangspunkt i to saker som vi kjenner fra generalforsamlingen i 2022: **Grilling på verandaen** og **felles takterrasse**.
2. Styret/generalforsamlingen diskuterer **hvordan man best kan understøtte og kvalitetssikre framtidige forslag og tiltak i borettslaget for å oppnå en bærekraftig utvikling og en god ivaretagelse av beredskapsmessige forhold**. Aktuelle spørsmål kan være:

· Vil f.eks. styret kunne dra nytte av en egen komité i likhet med Grøntkomitéen, Trafikkomitéen og Velferdskomitéen, som arbeider med dette.



- Vil styret kunne dra nytte av et nærmere aktivt samarbeid med aktuelle organisasjoner og etater?
- Trengs retningslinjer for utforming av bærekraftige forslag, som oppmuntrer forslagsstillere til også å vise omtanke for ulike forhold som må vurderes?
- Trengs på sikt endringer i vedtekter og husordensregler o.a.?

## Styrets innstilling

Styret har sympati for intensjonen i forslaget, og jobber mye med bærekraft og gjenbruk (batteribank, rehabilitering, varmepumper, energisparing etc). Styret jobber dermed allerede med å gjøre borettslaget grønnere. Styret oppfordrer beboerne til å tenke gjennom hvordan de aktivt kan jobbe for å redusere sitt forbruk og innhente informasjon om hvordan de kan bidra til større grad av gjenbruk av ressurser og ta miljøriktige valg i hverdagen.

## Forslag til vedtak

1. Styret inviterer til et allmøte/fellesmøte/seminar der temaene bærekraft, utvikling og beredskapsmessig sikkerhet står i fokus, der foredragsholdere, f.eks. fra miljøorganisasjonen Framtiden i våre hender, OBOS, kommunen/bydelen, Sivilforsvaret, sammen med oss beboere i fellesskap bidrar til diskusjon, forslag og konklusjoner. Vi kan f.eks. ta utgangspunkt i to saker som vi kjenner fra generalforsamlingen i 2022: Grilling på verandaen og felles takterrasse.-
2. Styret/generalforsamlingen diskuterer hvordan man best kan understøtte og kvalitetssikre framtidige forslag og tiltak i borettslaget for å oppnå en bærekraftig utvikling og en god ivaretagelse av beredskapsmessige forhold. Aktuelle spørsmål kan være: · Vil f.eks. styret kunne dra nytte av en egen komité i likhet med Grøntkomitéen, Trafikkomitéen og Velferdskomitéen, som arbeider med dette. · Vil styret kunne dra nytte av et nærmere aktivt samarbeid med aktuelle organisasjoner og etater? · Trengs retningslinjer for utforming av bærekraftige forslag, som oppmuntrer forslagsstillere til også å vise omtanke for ulike forhold som må vurderes? · Trengs på sikt endringer i vedtekter og husordensregler o.a.?



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jonas Hjelme
- Trond Negaard

#### Valg av 1 styremedlem 1. år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1. år:

- Silvana Sandulovic

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Tangen
- Jon Zwaig Kolstad
- Tonje Misund Asphaug

#### Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Beret Ødegaard Flyen
- Lars Jørund Langøien
- Minka Apic

#### Valg av 2 grøntkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntkomité:

- Mette Sørli
- Silvana Sandulovic

#### Valg av 5 trafikkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trafikkomité:

- Geir Skarbø
- Jørgen Darre



- Jørn Løseth
- Kjeld Halvorsen
- Nicolai Røren

**Valg av 4 velferdskomité** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Elin Grotnes
- Hege Pålstrud
- Kathrine Karlsen
- Rikke Bjørkmann

Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

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

- Asbjørn Hagerupsen

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

- Silvana Sandulovic



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Asbjørn Steinar Hagerupsen	Åsengata 4 B
Styremedlem	Jonas Gjerstad Hjelle	Åsengata 8 B
Styremedlem	Leif Johnny Johannessen	Åsengata 6 C
Styremedlem	Hatem Ben Mansour	Åsengata 2 A
Styremedlem	Tone Cecilie Mohr	Åsengata 4 B
Varamedlem	Jens Egil Evensen	Seljestien 4
Varamedlem	Jon Zwaig Kolstad	Åsengata 6 A
Varamedlem	Silvana Sandulovic	Åsengata 8 C
Varamedlem	John Tangen	Åsengata 4 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Asbjørn Steinar Hagerupsen	Åsengata 4 B
----------	----------------------------	--------------

#### Valgkomiteen

Pål-Morten Kvist Grande	Åsengata 4 C
Lars Jørun Langøien	Åsengata 4 A
Silvana Sandulovic	Åsengata 8 C

#### Grøntkomité

Mette Sørli	Åsengata 8 A
Ingrid Christensen	Åsengata 4 B
Silvana Sandulovic	Åsengata 8 C

#### Trafikkomité

Jørgen Darre	Åsengata 4 B
Nicolai Røren	Åsengata 4 B
Geir Skarbø	Åsengata 6 B
Jørn Løseth	Åsengata 8 B
Kjeld Halvorsen	Åsengata 4 B

#### Velferdskomité

Rikke Bjørkmann	Åsengata 8 C
Kathrine Karlsen	Åsengata 6 B
Hege Pålstrud	Åsengata 4 B
Elin Grotnes	Åsengata 4 A

**Generelle opplysninger om Sandaker Borettslag**

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sandaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471574, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224            369

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sandaker Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til fasaderehabiliteringen, teglstensvegger/gavlvegger, økte energikostnader, brannsikring og ventilasjonsarbeider.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente på borettslagets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 245 979, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) er på **6 802 502**, og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandaker Borettslag.

### Lån

Sandaker Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente på 3,6% pr. 14.03.23.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 4,2% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og en økning av kategorien «trappevask» på 63 kr pr andel fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandaker Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandaker Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
16 av 59 Årsrapport 2022 - Sandaker Borettslag.pdf



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 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>.

Oslo, 19. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## SANDAKER BORETTSLAG ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>8 949 680</b>	<b>12 500 303</b>	<b>8 949 680</b>	<b>6 802 502</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-245 979	-1 411 197	2 877 543	1 908 971
Tilbakeføring av avskrivning	14 32 526	32 535	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 931 872	-2 171 961	-2 142 000	-1 581 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 853	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 147 178</b>	<b>-3 550 623</b>	<b>735 543</b>	<b>327 971</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 802 502</b>	<b>8 949 680</b>	<b>9 685 223</b>	<b>7 130 473</b>

### SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 975 365	11 568 976
Kortsiktig gjeld	-1 172 863	-2 619 296
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 802 502</b>	<b>8 949 680</b>

## SANDAKER BORETTSLAG

**ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 631 236	19 003 476	19 428 000	21 051 000
Andre inntekter	3	382 584	1 157 430	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>20 013 820</b>	<b>20 160 906</b>	<b>19 478 000</b>	<b>21 101 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-82 421	-79 299	-77 000	-82 650
Styrehonorar	5	-525 000	-507 000	-525 000	-525 000
Avskrivninger	14	-32 526	-32 535	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 125	-15 320	-18 000	-18 000
Andre honorarer		-54 000	-31 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-239 375	-233 535	-242 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-1 689 689	-934 082	-1 450 000	-505 000
Kontingenter		-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-5 013 276	-8 464 304	-3 415 000	-2 850 000
Forsikringer		-853 546	-765 212	-850 000	-940 000
Kommunale avgifter	9	-2 953 531	-2 685 103	-2 418 457	-2 835 500
Energi/fyring		-1 686 246	-1 815 886	-1 400 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 951 689	-1 833 075	-1 870 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-2 901 029	-2 708 718	-2 897 000	-2 911 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 068 453</b>	<b>-20 174 069</b>	<b>-15 301 457</b>	<b>-15 055 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 945 367</b>	<b>-13 163</b>	<b>4 176 543</b>	<b>6 045 850</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	59 994	22 977	0	0
Finanskostnader	12	-2 251 340	-1 421 011	-1 299 000	-4 136 879
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 191 346</b>	<b>-1 398 034</b>	<b>-1 299 000</b>	<b>-4 136 879</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-245 979</b>	<b>-1 411 197</b>	<b>2 877 543</b>	<b>1 908 971</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-245 979	0		

**SANDAKER BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	70 288 131	70 288 131
Tomt		1 431 540	1 431 540
Andre varige driftsmidler	14	22 466	54 992
Miljøbankkonto, øremerket		371 723	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 113 860</b>	<b>71 774 663</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	15	0	10 808
Forskuddsbetalte kostnader		711 034	653 333
Driftskonto OBOS-banken		1 044 679	241 269
Sparekonto OBOS-banken		6 219 652	10 663 566
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 975 365</b>	<b>11 568 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 089 226</b>	<b>83 343 639</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Udekket tap	16	-34 090 518	-33 844 539
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-34 056 118</b>	<b>-33 810 139</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	95 276 010	97 207 882
Borettsinnskudd	18	16 626 600	16 626 600
Annen langsiktig gjeld	19	700 000	700 000
Avsetning bomiljøtiltak		369 870	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>112 972 480</b>	<b>114 534 482</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 154 069	2 270 134
Skyldige offentlige avgifter		0	30
Påløpte renter		18 794	3 987
Annen kortsiktig gjeld		0	345 144
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 172 863</b>	<b>2 619 296</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 089 226</b>	<b>83 343 639</b>



10

Sandaker Borettslag

Pantstillelse	20	137 326 600	137 326 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Sandaker Borettslag

Asbjørn Steinar Hagerupsen /s/    Jonas Gjerstad Hjelmelme /s/    Leif Johnny Johannessen /s/

Hatem Ben Mansour/s/

Tone Cecilie Mohr /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Vedlegg 1

21 av 39

Årsrapport 2022 - Sandaker Borettslag.pdf

BESKYTTET



Felleskostnader	19 084 248
Eiendomsskatt	410 488
Garasje	151 200
Trappevask	102 900
Forretningslokale	12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 760 836</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-117 600
Forretningslokale	-12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 631 236</b>

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

Innbetalinger kortterminal	24 100
Innbetalinger Stripe	261 533
Innbetalinger beboere	3 000
Strøm el-bil fra beboere	6 468
Tilskudd OBOS	3 707
Utleie reklameskilt	30 000
Baseleie Telenor	53 776
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>382 584</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-81 639
Yrkesskadeforsikring	-782
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-82 421</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 525 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 389, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

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



Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-110 863
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 738
Analyse, befaring mv./Multiconsult	-1 559 088
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 689 689</b>

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

Byggteknisk befaring/Øyvind Moen AS	-27 248
Rehabilitering teglfasader/Front Entreprenør	-1 403 000
Arbeid våtrom/OBOS Prosjekt	-195 767

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 626 015**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 940
Drift/vedlikehold VVS	-131 860
Drift/vedlikehold elektro	-137 764
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-525 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-641 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-757 101
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-900 466
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-109 306
Kostnader leiligheter, lokaler	-18 801
Kostnader dugnader	-10 488

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 013 276**

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

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

Eiendomsskatt	-497 894
Vann- og avløpsavgift	-1 701 715
Renovasjonsavgift	-753 921

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 953 531****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Lokalleie	-14 096
Container	-46 441
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 913
Diverse leiekostnader/leasing	-36 793
Driftsmateriell	-43 985
Lyspærer og sikringer	-4 233
Vaktmestertjenester	-1 279 665
Vakthold	-709 230
Renhold ved firmaer	-376 922
Snørydding	-85 926
Gressklipping	-108 564
Andre fremmede tjenester	-31 016
Kontor- og datarekvisita	-22 250
Trykksaker	-25 864
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 193
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 389
Andre kontorkostnader	-6 338
Telefon, annet	-21 535
Bank- og kortgebyr	-4 814
Velferdskostnader	-35 794
Avsetning tap på fordringer	-69
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 901 029</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 055
Renter av sparekonto i OBOS-banken	57 939
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>59 994</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 251 083
Renter på leverandørgjeld	-257
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 251 340</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	59 118 675
Oppskrevet	15 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	11 154 456
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>70 288 131</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.224/bnr.369. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

**SYKKELSTATIV**

Tilgang 2019	112 325	
Avskrevet tidligere	-67 395	
Avskrevet i år	-22 465	22 465
Uteanlegg		
Tilgang 2020	30 188	
Avskrevet tidligere	-20 126	
Avskrevet i år	-10 061	1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **22 466**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-32 526****NOTE: 15****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	13 303
Avsetning tap på fordringer	-13 303

---

**SUM KUNDEFORDRINGER** **0****NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2019	-102 060 000	
Nedbetalt tidligere	4 852 118	
Nedbetalt i år	1 931 872	
	-95 276 010	<b>-95 276 010</b>

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-95 276 010****NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**



Opprinnelig 1979	-17 228 800
Økning 2010 (salg tjenesteleilighet)	-97 800
Korrigerings for innskudd på leil 133	700 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-16 626 600</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd leil 133 Staten v/Justisdep. (det er ikke opprettet andel på denne leil.)	-700 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-700 000</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 626 600
Pantelån	95 276 010
<b>TOTALT</b>	<b>111 902 610</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 288 131
Tomt	1 431 540
<b>TOTALT</b>	<b>71 719 671</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid 2022 -2023

#### Møtevirksomhet:

I styreperioden fra mai 2022 til mai 2023 er det avholdt 13 styremøter hvorav 2 regnskapsmøter med forvaltningskonsulenten.

#### HMS

Styret har utarbeidet handlingsplan for HMS-tiltak. Planen blir gjennomgått og ajourført på styremøtene.

#### **Mål for helse, miljø og sikkerhet. Jf. IK-HMS § 5.**

I Sandaker borettslag ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og ansatte. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret, ansatte og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll.

Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

De viktigste styrende dokumentene for boligselskapet er:

- lagets vedtekter
- husordensregler
- arbeidsavtaler og arbeidsbeskrivelser for vaktmester



## Ansvarsfordeling

PÅ VIBBO som er tilgjengelig for alle beboere i Sandaker borettslag fremgår følgende ansvarsfordeling med hensyn til Helse miljø- og sikkerhet

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Felles brannalarmanlegg	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Lekeplasser og lekeplassutstyr	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som heiser mv	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektrisk anlegg og utstyr i boligen – skal til enhver tid være i orden	Beboer
Brannvernutstyr (slokker og varsler) – skal til enhver tid være intakt.	Beboer
Pakke inn avfall før det kastes i søppelnedkastet. Kun papir i papirdunkene, esker brettes sammen før de legges i papirdunkene.	Beboer

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

Vaktmesteren plikter ikke å rette seg etter instruksjoner gitt av andre enn styret/styrets leder eller den styret har bemyndiget som vaktmesterens overordnede.

## Risikovurdering

Borrettslaget bruker en enkel form for risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Sannsynligheten
- Konsekvenser



Hva kan gå galt	Sannsynlighet	Konsekvenser	Tiltak
Komfyrrbrann	Komfyrrbrann er oftest grunn til brann i leiligheter. Risiko for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom alle leiligheter er et brannskille	Fare for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom hver leilighet utgjør en egen branncelle. Konsekvensene for de som oppholder seg i leiligheten kan imidlertid være fatale	. Ettersom mange beboere begynner å eldre er det viktig at komfyrbann vies oppmerksomhet Sannsynligheten for at det oppstår komfyrrbrann er stor. Stående oppfordring
Mye biltrafikk og andre kjøretøy øker risikoen for påkjørsel av barn og voksne	Stor	Konsekvensene kan bli fatale	Vurdere trafikkreduserende tiltak . Bl.a vurdere å sette opp stengsel ved 4 A. Frist 1. september
Garasjeport - kontrollere klemsikring	Stor	Dersom fotocellen eller støtputen ikke fungerer vil dette kunne medføre klemfare som kan få fatale følger	Foreta daglig kontroll av garasjeporten
Hovedtavle - fare for brann	Liten da disse er nye	Konsekvenser ved en brann vil medføre store materielle skader	Årlig termofotografering av tavlene
Brann ifb. med grilling på balkong . Da balkongene er innebygde kan det bli en brann ifb. med grilling .	Middels	Store skader på bygning og fare for skader på personer	Det er i dag forbud mot grilling på balkong.
Bilbrann i garasje	Liten	Store materielle skader	Oppfordre beboere til å påse at ladeledning til elbiler er intakte. Varsel til beboere
Blokkerte rømningsveier ved brann	Stor	I tilfelle brann kan dette få store fatale konsekvenser.	Fortsatt oppfordre beboer om at rømningsveier skal være åpne . Dvs. at det ikke er tillatt å lagre sykler, barnevogner mv. i fellesarealer.
Lekeplass	Middels	Skade på barn	Ikke bruke lekeplassens klatreutstyr og husker dersom underlaget består av is eller at



			støtsanden er frossen slik at den ikke er iht. til gjeldende forskrifter. Vaktmester setter opp sperrebånd ved behov. Kun styret eller vaktmester kan fjerne sperrebånd.
--	--	--	--

### Avvik

Dagens praksis er at avvik meldes styre eller vaktmester på sms eller e-post. Avvik blir reparert umiddelbart dersom dette medfører skade på person eller bygninger.

### Internkontroll

Vi viser til vårt sikkerhetshefte er å finne på VIBBO under «TEMA HMS» hvor borettslagets HMS - relatert informasjon er inntatt, bl.a brannsikring, sjekklister for egenkontroll av elektrisk anlegg i leiligheten, informasjon ved heisstans, stoppekraner, forebyggende tiltak i våtrom, skadedyrbekjempelse m.m.

Kontroll og ettersyn for øvrig utføres av vaktmester-ISS Landscaping i henhold til rutiner og avtaler. Både trafikkomiteen og vaktmester sjekker jevnlig garasjen.

Branninstruks er oppslått i alle inngangspartiene.

Borettslaget har avtale om funksjonskontroll av pulverapparatene, samt skifte av batterier i røykvarslere.

I forbindelse med forebygging av legionellasmitte er det inngått serviceavtale med Christiania Rørleggerbedrift. Rensing av dusjhoder og tilhørende slanger forutsettes utført av beboerne.

På lekeplassen foretas ukentlig visuelt ettersyn. Funksjonsettersyn foretas av vaktmester.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. 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.

*Kontroll og ettersyn som er utført i henhold til rutiner for melding av feil og mangler, med avviksskjema og sjekklister.*



- Lekeplassen: Visuelt og funksjonsettersyn .
- Nødløst loft og garasje: Månedlig sjekk.
- Rømmingsdører i garasjen: Månedlig sjekk
- Renhold av søppelrom.
- Egenkontroll på det elektriske fellesanlegget. Løpende
- Utskifting av defekte ledelys i fellesarealer. Løpende

*Følgende forhold fra HMS handlingsplanen er utført i perioden:*

- Utlevering av batteri til røykvarslerne.
- Kontroll av pulverapparat som er i leiligheten.
- Service på sprinkleranlegget er utført (felles med Sandaker Senter).
- Årlig kontroll av lekeplass
- Skadedyrbekjempelse

Brannvarslingsanlegg er montert i alle oppgangene. Det er viktig å merke seg at når alarmen er gått i ” stor alarm” er det kun brannvesenet som har anledning til å deaktivere alarmen.

## **Komiteer**

### **Årsrapport fra grøntkomiteens**

Referat fra Grønt komitéen 2022

Sammen med velferdskomiteen har grøntkomitéen vært medarrangør på dugnader. Videre har det vært befaringer med Gårdreform når det gjelder vedlikehold av utearealene.

### **Årsrapport fra Trafikkomiteen**

Trafikkomiteen (TK) har som oppgave å være rådgivere til styret i trafikale forhold i borettslaget.

I 2022/2023 har TK hatt søkelys på kjøring og parkering på borettslagets område. Det er til tider mye kjøring og parkering på gangveiene. Trolig har kjøring og parkering på området økt etter fjerning av kommunale parkeringsplasser i Åsengata, flere varelevering og renovasjon av leiligheter. Bøter blir gitt til feilparkerte biler.

TK er bekymret for utviklingen, og ber beboere og besøkende om å overholde §9 i husordensreglene:

«Bilplasser og trafikkforhold»



Kjøring med motorkjøretøyer (inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

A. Renovasjonsetatens biler

B. Uniformerte utrykningskjøretøyer

C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.

D. Transport av bevegelseshemmede.

E. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).



## **Årsrapport fra Velferdskomiteen.**

Hei, kort og greit fra velferd:

Velferdskomiteen har i perioden hatt fire medlemmer. Vi har i løpet av året lagt til rette for bakgårdsfestival med mini-marked, sørget for grilling til dugnad og arrangert julegrantenning med nisse og godt til barna.

Videre tok velferdskomiteen initiativ til St.hansfeiring med godt oppmøte på tvers av oppganger og generasjoner.

## **Alle komiteene har gjort en fin innsats i denne perioden – takk for innsatsen.**

### **Oppgangstillitsvalgte**

Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet

Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å blegge konflikter av forskjellig slag mellom andelseiere/beboere. I noen tilfeller har styret blitt engasjert gjennom henstillinger pr brev for de berørte parter. Heldigvis er ikke dette noe stort problem i Sandaker Borettslag selv om det til tider er meget ubehagelig for dem det gjelder der og da. Takk for vel utført arbeid.

### **Vaktmestertjenesten**

Borettslaget har avtale med ISS vedr. vaktmestertjenester. ISS er til stede alle hverdager mellom kl. 0700 – 1300. Kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1800 – 1900.

Telefon til vaktmester er 477 08 043 som kan ringes mellom kl. 0700 – 1300. Etter kl. 1300 kan ISS kontaktes på tlf. 815 55 585.

I vintersesongen 2022/2023 har brøyting av utearealene blitt foretatt av Gårdreform.

Av økonomiske hensyn må ting som kan utsettes vente til de tider som er anvist som vaktmesters arbeidstid dvs. alle hverdager mellom kl. 0700 - 1300. I tilfelle akutte forhold som brann, lekkasjer og heisstans må man bare ringe.

Styret minner om at man ved vannskade kontakter Forsikringsavdelingen i OBOS umiddelbart. TLF.: 22 86 56 60.

### **Garasjeanlegget**

Radiostyrt garasjeportåpner for både inn- og utkjøring av garasjen kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester.

Vakt i garasjen blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig å sjekke tidspunktene for når inspeksjonen er foretatt.

Garasjeanlegget er videoovervåket. Styret takker dem som følger instruksjonen for garasjeanlegget. Dessverre er det fortsatt enkelte som ikke vil rette seg etter reglene om å vente til at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring. Styret vil derfor nok en gang minne om brukernes eget ansvar for et trygt sted å parkere.



## Leverandør av TV-signaler

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Vedlikehold

Styret er opptatt av et systematisk vedlikehold av borettslaget. I 2022/2023 har det vært utført ordinært vedlikehold.

## Serviceavtaler

- "Låsmester 1 AS» for utskifting av batterier samt kontroll med røykvarslere og brannslukkingsapparater.
- ORAS for årlig kontroll av sprinkleranlegget for fellesgarasjen.
- Reber Schindler for service på heiser.
- Leithe & Christiansen for årlig kontroll av anlegget for fellesstrøm.
- Christiania Rørleggerbedrift AS for årlig kontroll og service av røropplegg og utstyr til varmtvannsforsyning.
- Låsspesialisten for låssystem på inngangs- og loftsdører.
- Securitas for inspeksjonsrunder i garasjeanlegg og oppgangene om natten.
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr.
- Gårdreform for snøbrøyting og vedlikehold av grøntareale.
- Trappevask Service AS for vask av inngangspartier og trapper
- Matteservice for matteservice
- NORPORT når det gjelder reparasjon av garasjeporter.

## Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til gagn for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne i borettslaget er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller bl.a med nattebråk og banking og boring til tider hvor slikt ikke er tillatt. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved overtramp som gjentar seg, ønsker styret å få skriftlig melding om dette.

## Søppeltømming

Søppeltømming foregår på ukedagene - mandag, onsdag og fredag. Tømming av papircontainere hver mandag.

## Styret

Styret takker spesielt tillitsvalgte, medlemmer av komiteer og oppgangstillitsvalgte for innsatsen i den tilbakelagte perioden. Der er mange spennende utfordringer å ta fatt på.

## 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.

## Oppgangstillitsvalgte

Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet. Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å bilegge konflikter av forskjellig slag mellom andelseiere/beboere. I noen tilfeller har styret blitt engasjert gjennom henstillinger pr brev for de berørte parter. Heldigvis er ikke dette noe stort problem i Sandaker Borettslag selv om det til tider er meget ubehagelig for dem det gjelder der og da. Takk for vel utført arbeid.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2211088. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## 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.

## 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023	Brannpanel oppgang byttet
2021/2022	Vedlikehold av teglsteinvegger
2021	Rehabilitering av gavelvegg . Alle katodiske punkter er gjennomgått.
2021	Nye LED-lys garasje
2021	Nye utelys
2021	Oppgradering av ledelys i oppganger
2020	Infrastruktur for elbillading
2020	Beising av utemøbler
2020	Nye høyspentkabler og brytere
2020	400 volts tavle for elbillading



2020	Utbedring av gangvei 6 c
2019-2020	Nye dører garasje
2020	Nye vinduer og dører mot balkong inkl. etterisolering.
2018	Oppgradering av utemøbler
2018	Nye lekeapparater
2018	Tilstandsvurdering bunnledning (avløp
2017	Skiftet lysarmaturer oppgang til LED-lys
2017	Nye brannslukningsapparater
2017	Installasjon av fiber
2016	Nye varmtvannstanker
2016	Varmepumper på tak
2016	Ny sprinkelsentral
2016	Nye nødlis fellesareal
2015 - 2016	Rør-rehabilitering. Bytte av rør for kaldt- og varmtvann.
2015	Oppgradering av utearealet. Ny asfalt og nye kantsteiner.
2014	Nye varmekabler ved garasjeinngang
2013	Oppgradering av inngangspartier
2013	Nye garasjeporter
2012	Rehabilitering av garasjeanlegg inkl. katodisk beskyttelse av betongvegger
2011 - 2011	Reparasjon av gangvei/tak over garasje mellom 2 C og 4 A.
2011	Ekspansjonstank i fyrrom
2010 - 2010	Heisrehabilitering
2010	Skiftet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet.
2010	Inngangsdører med tilhørende låssystemer og dørautomatikk byttet
2010	Nye postkasser
2009 - 2009	Alle endevinduer i borettslaget er skiftet
2008 - 2008	Byttet alle innglassingene
2007	Asbestsanering i fyrrom.
2007	Nye varmtvannsberedere
2007	Nye ringeapparater med video
2006	Adresserbart brannvarslingsanlegg.
2006	Ny hovedvannledning til nr. 8
2005 - 2006	Fasaderehabilitering.
2005	Videoovervåkning garasje.
2005	Nye utelys



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.05.23

**Selskapsnummer:** 444 **Selskapsnavn:** Sandaker Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.