



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKER BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: 13.05.2025

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, 03.06.2025



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		24 817 306	22 337 613
Sum inntekter		24 817 306	22 337 613
Kostnader			
Lønnskostnad		798 462	658 357
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			22 464
Annen driftskostnad		79 121 318	25 372 789
Sum kostnader		79 919 780	26 053 610
Driftsresultat		-55 102 474	-3 715 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 194 670	192 931
Sum finansinntekter		1 194 670	192 931
Annen finanskostnad		8 754 843	4 277 645
Sum finanskostnader		8 754 843	4 277 645
Netto finans		-7 560 173	-4 084 714
Resultat før skattekostnad		-62 662 647	-7 800 711
Årsresultat		-62 662 647	-7 800 711
Totalresultat		-62 662 647	-7 800 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 662 647	-7 800 711
Sum overføringer og disponeringer		-62 662 647	-7 800 711



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		71 719 671	71 719 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		71 719 673	71 719 673
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		624 545	530 920
Sum finansielle anleggsmidler		624 545	530 920
Sum anleggsmidler		72 344 218	72 250 593
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		707 282	804 093
Sum fordringer		707 282	804 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 126 085	10 107 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 126 085	10 107 761
Sum omløpsmidler		27 833 367	10 911 854
SUM EIENDELER		100 177 585	83 162 447



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400
Sum innskutt egenkapital		34 400	34 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		104 553 876	41 891 229
Sum opptjent egenkapital		-104 553 876	-41 891 229
Sum egenkapital		-104 519 476	-41 856 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 861 306	97 938 539
Øvrig langsiktig gjeld		17 917 940	17 844 422
Sum annen langsiktig gjeld		197 779 246	115 782 961
Sum langsiktig gjeld		197 779 246	115 782 961
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 514	28 711
Leverandørgjeld		6 860 772	9 207 604
Skyldige offentlige avgifter		31	
Annen kortsiktig gjeld		2 498	
Sum kortsiktig gjeld		6 917 815	9 236 315
Sum gjeld		204 697 061	125 019 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 177 585	83 162 447



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446558

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 471 574
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKER BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: 13.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 948 471 574
SANDAKER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 817 306	22 337 613
Sum inntekter		24 817 306	22 337 613
Kostnader			
Lønnskostnad		798 462	658 357
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			22 464
Annen driftskostnad		79 121 318	25 372 789
Sum kostnader		79 919 780	26 053 610
Driftsresultat		-55 102 474	-3 715 997
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 194 670	192 931
Sum finansinntekter		1 194 670	192 931
Annen finanskostnad		8 754 843	4 277 645
Sum finanskostnader		8 754 843	4 277 645
Netto finans		-7 560 173	-4 084 714
Resultat før skattekostnad		-62 662 647	-7 800 711
Årsresultat		-62 662 647	-7 800 711
Totalresultat		-62 662 647	-7 800 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 662 647	-7 800 711
Sum overføringer og disponeringer		-62 662 647	-7 800 711



Organisasjonsnr: 948 471 574
SANDAKER 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		71 719 671	71 719 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		71 719 673	71 719 673

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		624 545	530 920
Sum finansielle anleggsmidler		624 545	530 920

Sum anleggsmidler		72 344 218	72 250 593
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		707 282	804 093
Sum fordringer		707 282	804 093

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 126 085	10 107 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 126 085	10 107 761

Sum omløpsmidler		27 833 367	10 911 854
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		100 177 585	83 162 447
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400



Sum innskutt egenkapital	34 400	34 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	104 553 876	41 891 229
Sum opptjent egenkapital	-104 553 876	-41 891 229
Sum egenkapital	-104 519 476	-41 856 829
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	179 861 306	97 938 539
Øvrig langsiktig gjeld	17 917 940	17 844 422
Sum annen langsiktig gjeld	197 779 246	115 782 961
Sum langsiktig gjeld	197 779 246	115 782 961
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 514	28 711
Leverandørgjeld	6 860 772	9 207 604
Skyldige offentlige avgifter	31	
Annen kortsiktig gjeld	2 498	
Sum kortsiktig gjeld	6 917 815	9 236 315
Sum gjeld	204 697 061	125 019 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	100 177 585	83 162 447



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
0.75

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. 444

SANDAKER BORETTSLAG



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:

13. mai 2025 kl. 19:00, Lilleborg kirke.

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. Ønske om mulighet for elektrisk grill på balkong
8. Maling og rehabilitering av oppgang og etasjeopp ganger
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 den foreslåtte møtelederen 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

Protokollfører og protokollvitner velges på 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 årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Styrets årsmelding 2025.pdf
- 2. 0444 Sandaker Borettslag.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 559 000,-.

Andre honorarer foreslås satt til 170 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 559 000,-. Andre honorarer settes til 170 000,-



Sak 7

Ønske om mulighet for elektrisk grill på balkong

Forslag fremmet av:

Ida Marie Kongsmo og Daniel Pozo Helmersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra avstemninger i tidligere vedtekter, er det stemt i mot på bakgrunn av brann sikkerhet og matos i leilighetene.

Elektrisk grill utgjør svært lav brannfare på lik linje som andre større elektriske apparat man har i hjemmet. På balkonger i borettslaget har vi god utlufting både langs gulv og tak som slipper det lille som må være av røyk, ut av balkongen.

I forhold til matos, har de fleste av leilighetene mulighet til gjennomlufting. Ventilasjonsanlegget vårt er også veldig effektivt, vil redusere matos en som eventuelt skulle komme i leilighetene, også de minste leilighetene uten mulighet for gjennomlufting. På flere av de elektriske grillene, har man mulighet til å rotere slik at os/røyk går i bestemte retninger og ikke til naboen.

Det er et stort ønske om at det stemmes på nytt for å godta elektrisk grill på balkonger. Det er ikke det samme å bruke felles grillplass i fellesområde når man har venner/ familie på besøk, og det gjør det noe mer attraktivt å bo i borettslaget.

Styrets innstilling

Fra tidligere avstemninger i borettslaget har bruk av grill på balkonger blitt avvist, hovedsakelig på grunn av hensyn til brann sikkerhet og matos i leilighetene.

Selv om elektriske griller kan ha lavere brannrisiko sammenlignet med gass- og kullgriller, representerer de fortsatt en potensiell brannfare. Feil på elektriske apparater, som kortslutning, overoppheting eller feil bruk, kan føre til branntilløp. Dette gjelder spesielt på balkonger, hvor tilgangen til rask slukking kan være begrenset, og hvor en brann raskt kan spre seg til andre leiligheter. Selv en liten brann på en balkong kan få alvorlige konsekvenser for hele bygningsmassen

Elektriske griller vil produsere matos som oppleves sjenerende for naboer. Balkongene i borettslaget er lukket og plassert tett på hverandre, matos fra grillen vil derfor drive inn på naboens balkong og inn i leilighetene. Dette vil redusere trivselen og bruken av balkonger for andre beboere, samt føre til at balkongdører må holdes lukket for å hindre lukt og os inne i leiligheten.

Bruk av felles grillplass i borettslagets fellesområder ivaretar både sosialt samvær og sikkerhet på en bedre måte enn grilling på balkongene.

Av hensyn til fellesskapet og for å sikre at borettslaget forblir et godt sted å bo for alle, anbefaler styret derfor at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Det godtas elektrisk grill på balkonger



Sak 8

Maling og rehabilitering av oppgang og etasjeopp ganger

Forslag fremmet av:

Martin Aamodt Haugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå har ytre kledning blitt rehabilitert.

Forslag er ønske om at Styret kan for styreperioden 2025/2026 utforske kostnader med et prosjekt for å pusse opp hovedopp gang(første etasje i hver opp gang) + hver etasjeopp gang(rommet utenfor hver leilighet, hvor heisen er) og komme tilbake til Generalforsamling vår 2026 for et kostnadsestimat for å gjennomføre dette.

Rehabilitering vil innebære sparkling og maling av vegger, hvor det gjerne kan benyttes med «varme» farger som gir en mer lun og koselig atmosfære, men også ikke ser så fort skitten ut(eksempel den gule og hvite fargen i opp gangene i dag). Dette vil også passe med borettslagets nye ytre kledning.

PS. Det er også mulighet for at den enkelte opp gang gjør slikt på privat initiativ, men at Styret bestemmer fargekode som skal benyttes.

Styrets innstilling

Styret takker for et godt initiativ og deler ønsket om å vurdere opp gradering av fellesarealene innendørs, nå som borettslagets ytre fasader er rehabilitert. Et løft av opp gangene vil kunne bidra til å øke både bokvalitet og det visuelle inntrykket for beboere og besøkende.

Styret er imidlertid opptatt av at slike tiltak må vurderes nøye opp mot borettslagets økonomiske situasjon. En rehabilitering av opp gangene vil være et kostnadskrevende prosjekt, og det er viktig å sikre at det ikke går på bekostning av andre nødvendige investeringer eller vedlikeholdsopp gaver som borettslaget står overfor de kommende årene.

Styret vil derfor i løpet av styreperioden 2025/2026 utrede kostnader, muligheter og konsekvenser knyttet til en eventuell rehabilitering av hovedopp gangene (første etasje i hver opp gang) og etasjeopp gangene (området utenfor hver leilighet ved heisene). Det vil også vurderes løsninger som gir et trivelig, funksjonelt og helhetlig uttrykk, samtidig som de er praktiske og vedlikeholdsvennlige, blant annet ved valg av slitesterke farger og materialer som harmonerer med borettslagets nye fasader.

Styret vil legge frem et foreløpig kostnadsestimat og en vurdering av prosjektets omfang for generalforsamlingen våren 2026. Beslutning om eventuell gjennomføring må baseres på en helhetlig vurdering av borettslagets økonomi og andre prioriterte opp gaver.

Styret mener at oppussing av fellesarealene bør organiseres som et felles prosjekt i regi av borettslaget for å sikre en enhetlig standard og kontroll på kostnader. Private initiativ anbefales ikke, men dersom slike skulle vurderes, må fargevalg og utforming godkjennes av styret for å ivareta et helhetlig uttrykk i opp gangene.

Forslag til vedtak

Styret utreder kostnader med et prosjekt for å pusse opp hovedopp gang(første etasje i hver opp gang) + hver etasjeopp gang(rommet utenfor hver leilighet, hvor heisen er) og komme tilbake til Generalforsamling vår 2026 for et kostnadsestimat for å gjennomføre dette.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leif Johnny Johannessen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eden Kifle
- Tonje Misund Asphaug

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Flyen
- Jon Tangen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Beret Ødegaard Flyen
- Hilde Stenseng
- Lars Jørun Langøien

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:

- Jørgen Darre
- Kjeld Halvorsen
- Kjell Humlebekk
- Nicolai Røren
- Trond Flaarud



Valg av 4 velferdskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Anette Borge
- Elin Grotnes
- Hege Pålsrud
- Kathrine Karlsen

Sak 10

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:

- Leif Johnny Johannesen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Silvana Sandulovic



Annent informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2024 -2025

Møtevirksomhet:

I styreperioden fra mai 2024 til mai 2025 er det avholdt 18 styremøter og 2 regnskapsmøter med forvaltningskonsulenten.

Styreleder og minst et styremedlem har deltatt på 28 byggemøter etter prosjektstart. I tillegg har styreleder deltatt på ferdigbefaringer.

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

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

PÅ VIBBO - <https://vibbo.no/sandaker/tema/hms> som er tilgjengelig for alle beboere i Sandaker borettslag fremgår ansvarsfordeling med hensyn til Helse miljø- og sikkerhet.

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.

Borettslaget 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 blir eldre er det viktig at komfyrbann vies oppmerksomhet. Sannsynligheten for at det oppstår komfyrrbrann er stor. Vi oppfordrer til installasjon av komfyrvakt.
Mye biltrafikk og andre kjøretøy øker risikoen for påkjørsel av barn og voksne	Stor	Konsekvensene kan bli fatale	Vurdere trafikkreduserende tiltak.
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	Stor	Skade på barn	Ikke bruke lekeplassens klatrestyr 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.
Krakelering av innglassing	Middels	Glass faller ned. Folierte ruter kan falle ned – viktig at krakelerte ruter som er foliert settes i åpen stilling (inn mot balkongen)	Viktig at krakelerte innglassinger som er foliert settes i åpen stilling (inn mot balkongen).

Avvik

Dagens praksis er at avvik meldes styre eller vaktmester på sms tlf. 477 08 043 eller e-post vaktmester.sbl@gmail.com. Avvik blir reparert umiddelbart dersom dette medfører fare for skade på person eller bygninger.

Internkontroll

Vi viser til vårt sikkerhetshefte, som er å finne på VIBBO under «TEMA HMS» hvor borettslagets HMS - relatert informasjon er inntatt i heftet, blant annet om 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. Oppbevaring av uvedkommende og brannfarlige saker blir påtalt, eventuelt fjernet etter en frist.

Branninstruks er oppslått i alle inngangspartiene.

Borettslaget har en avtale om funksjonskontroll av pulverapparatene, samt skifte av batterier i røykvarslere. Dette ble utført i første kvartal 2025.

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

På lekeklassen foretas ukentlig visuelt ettersyn. Funksjonsettersyn foretas av vaktmester. Videre er det foretatt en årlig kontroll av NOKAS.



Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, men 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
- Nødlys loft og garasje: Månedlig.
- Rømmingsdører i garasjen: Månedlig sjekk
- Renhold av søppelrom
- Egenkontroll på det elektriske fellesanlegget
- Kontroll/utskifting av ledelys i oppganger

Følgende forhold fra HMS handlingsplanen er utført i perioden:

- Service på sprinkleranlegget er utført (felles med Sandaker Senter).
- Årlig kontroll av lekeplass. Siste kontroll november 2024.
- Skadedyrbekjempelse - løpende
- Adresserbart brannvarslingsanlegg oppdatert.
- Funksjonskontroll av adresserbart brannvarslingsanlegg.
- Gjennomført HMS-runde
- Gjennomført sjekk av felles EI-anlegg utført mars 2025. Oppfølging av mangler foretas april 2025.

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.

Årsrapport fra grøntkomiteen

Vår og høst ble det ordnet med komprimatorbil, og vår/høsten 2024 ble det avholdt dugnad. Det ble et stort oppmøte, det var tydelig at folk syntes det var hyggelig og treffes igjen.

I forkant av dugnaden ble det foretatt en inspeksjon av alle loftene, og det ble sørget for at alle løse gjenstander i loftsganger ble fjernet.



Årsrapport fra Trafikkomiteen

Trafikkomiteen (TK) har som oppgave å være rådgivere til styret i trafikale forhold i borettslaget. TK har i året 2023 hatt totalt 5 møter, hvor de fleste har vært befaringer i garasjeanlegget. Det har også vært møter hvor TK har gått igjennom generell tilstand i de trafikale forholdene i borettslaget. Saker som blir belyst rapporteres videre til styret.

Det er til tider mye kjøring og parkering på gangveiene, spesielt ifm. arbeid som nå pågår. TK minner 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:

- Renovasjonsetatens biler
- Uniformerte utrykningskjøretøyer
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
- Transport av bevegelseshemmede.
- 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 år hatt fem 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.

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.

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 2024/2025 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 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 garasjeanlegg 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 for styret/trafikkomiteen 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 er leverandør av TV-signaler, samt bredbåndtjeneste til borettslaget.

Vedlikeholdsarbeider 2023 /2024

Rehabilitering av fasadene ble startet opp i 2023 og forventes avsluttet i henhold til kontrakt i februar 2025.

Arbeid med fasadeprosjektet har vært på dagsorden på alle styremøtene. Videre har styreleder og minst et styremedlem deltatt på bygge møter med entreprenør, Multiconsult og offentlige myndigheter.

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 rørapplegg og utstyr til varmtvannsforsyning.
- Låsspesialisten for låssystem på inngangs- og loftsdører.
- Securitas for inspeksjonsrunder i borettslaget.
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr.
- Gårdreform for snøbrøyting og vedlikehold av grøntarealer.
- Elis matteservice for bytting av matter i oppgangene.
- NORPORT når det gjelder reparasjon av garasjeporter.
- Trappevask Service AS for vask av fellesarealer.



- Elis Matteservice -Mattebytte

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 vil takke alle beboere for innsatsen og forståelse som er vist og vises i forbindelse med rehabilitering av fasadene som pågår.

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

Rehabilitering fasade 2023 – 2025

DVS Entreprenør AS ble høsten 2023 engasjert til å rehabilitere utvendig fasade i Sandaker borettslag.

Følgende arbeider ble utført i borettslaget fra høsten 2023 – vår/sommer 2025:

Utvendig fasadeplater ble demontert og vindtetting av asbestholdige plater ble sanert. Eksisterende 100 mm isolasjon i klimavegger ble byttet ut og erstattet av ny 100 mm Glava Proff 34.

Ny klimavegg på 148 mm ble deretter etablert. Disse veggene ble isolert med 150 mm Glava Proff 34 før det ble montert vindtetting av type Norgips GU-X.

Deretter ble brannimpregnerte lekter montert før alle veggene ble kledd med Equitone fasadeplater med fugeprofil.

Langs hele fasaden over 8. etg. på øst-/vestfasaden ble det i tillegg bak fasadeplatene montert hulromsventil EI60 fra Securo.

Under vinduer i 1. etg. på østfasaden ble det montert StoVentec fasadeplate før fasaden ble flislagt.

På østfasaden til alle blokkene ble det gravd opp slik at det var mulig å etterisolere grunnmuren med 100 mm isopor til 1 meter under gulvnivå på 1. etg. Isopor ble deretter pusset og det ble lagt på Platon grunnmursplate før det ble fylt tilbake med stedlige masser.



Alle eksisterende vinduer i boenhetene på østfasadene ble byttet til nye 3 lags vinduer uten ventil. Beboere fikk også mulighet for å oppgradere sine vinduer til vinduer med lyddemping 32 dB. Vinduene ble levert med farge NCS S0500N innvendig og med aluminiums kledning utvendig med farge RAL8019.

I stedet for ventiler i vinduer ble det montert lyddempende ventiler i alle rom på østfasaden (tilsvarende det som var montert på vestfasaden for noen år siden).

Alle leilighetsdører ble byttet til nye dører fra Swedoor med hvite karmen og dørblad type massivdør EI60 (Mahogny finer klarlakkert). Dørene ble levert med dørkikkert, sikkerhetslås og med selvlukkende hengsler.

Inngangstak ble revet ned til eksisterende TRP- plater før takene ble montert isolasjon (kun for kondens) og teknet med takpapp. I tillegg ble alle porter til søppelrom byttet til nye aluminiumsporter i samme farge som vinduer, altså RAL 8019.

Flisebyggerstein på resten inngangspartiene ble deretter sjekket og sporadisk byttet der det ble funnet skader på eksisterende fliser.

Betongskader på balkongvegger, søppelsjakter og tak ble betongrehabilitert og malt.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 -2025	Etterisolering iht. til TEK.17, nye fasadeplater, nye entredører. Etterarmering av teglsteinforbledding. Nødvendig betongreparasjoner utført. Nye dører søppelrom.
2024	Rehabilitering av søppelsjakter (utvendig)
2024	Reparasjon av setningsskader.
2024	Etterkontroll-utbedring av katodisk betongsbeskyttelse
2014	Nye entredører
2023-2024	Etterisolering- montering av nye vinduer. Øst og vestfasaden
2023	Oppgradering av adresserbart brannvarslingsanlegg.
2021/2022	Vedlikehold av teglsteinvegger
2021	Rehabilitering av gavivegg 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 nødlys 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	Videovervåkning garasje.
2005	Nye utelys



Til generalforsamlingen i Sandaker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandaker Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0444 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.	1 675 539	6 802 502
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-62 662 647	-7 800 711
Tilbakeføring av avskrivning 14	0	22 464
Tillegg for nye langsiktige lån 16	83 000 000	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 077 233	-1 337 471
Innsk. øremerk. bankkto	-20 107	-11 245
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	19 240 013	-5 126 963
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20 915 552	1 675 539
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	27 833 367	10 911 854
Kortsiktig gjeld	-6 917 815	-9 236 315
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20 915 552	1 675 539



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 471 768	21 934 448	22 343 000	26 893 000
Andre inntekter	3	345 538	403 165	420 000	420 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		24 817 306	22 337 613	22 763 000	27 313 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-102 462	-81 357	-101 000	-101 000
Styrehonorar	5	-646 000	-525 000	-546 000	-546 000
Avskrivninger	14	0	-22 464	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 125	-18 125	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-50 000	-52 000	-170 000	-170 000
Forretningsførerhonorar		-262 645	-249 425	-264 390	-278 000
Konsulenthonorar	7	-269 999	-116 760	-20 000	-20 000
Kontingenter		-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-66 977 480	-13 882 708	-2 940 000	-2 918 000
Forsikringer		-1 126 217	-928 945	-1 022 000	-1 226 000
Kommunale avgifter	9	-4 001 752	-3 748 899	-3 454 023	-3 947 000
Energi/fyring		-1 366 957	-1 670 647	-1 700 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 341 800	-2 150 188	-2 250 000	-2 430 000
Andre driftskostnader	10	-2 687 344	-2 538 092	-2 442 000	-2 507 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-79 919 780	-26 053 610	-14 998 413	-15 932 000
DRIFTSRESULTAT		-55 102 474	-3 715 997	7 764 587	11 381 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 194 670	192 931	0	0
Finanskostnader	12	-8 754 843	-4 277 645	-4 764 000	-9 954 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 560 173	-4 084 714	-4 764 000	-9 954 000
ÅRSRESULTAT		-62 662 647	-7 800 711	3 000 587	1 427 000
Overføringer:					
Udekket tap		-62 662 647	-7 800 711		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 288 131	70 288 131
Tomt		1 431 540	1 431 540
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		624 545	530 920
SUM ANLEGGSMIDLER		72 344 218	72 250 593
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		707 282	804 093
Driftskonto OBOS-banken		36 386	465 278
Sparekonto OBOS-banken		27 089 699	9 642 483
SUM OMLØPSMIDLER		27 833 367	10 911 854
SUM EIENDELER		100 177 585	83 162 447
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Udekket tap	15	-104 553 876	-41 891 229
SUM EGENKAPITAL		-104 519 476	-41 856 829
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	179 861 306	97 938 539
Borettsinnskudd	17	16 626 600	16 626 600
Annen langsiktig gjeld	18	700 000	700 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	591 340	517 822
SUM LANGSIKTIG GJELD		197 779 246	115 782 961
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 860 772	9 207 604
Skyldige offentlige avgifter	19	31	0
Påløpte renter		54 514	28 711
Annen kortsiktig gjeld	20	2 498	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 917 815	9 236 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 177 585	83 162 447
Pantstillelse	21	224 326 600	224 326 600
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.03.2025
Styret i Sandaker Borettslag

Asbjørn Steinar Hagerupsen Jonas Gjerstad Hjelmé Leif J. Johannessen

Trond Thorbjørn Negaard Silvana Sandulovic

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 644 032
Eiendomsskatt	418 728
Trappevask	362 208
Garasjeleie	210 600
Forretningslokale	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 647 568

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-163 800
Forretningslokale	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 471 768

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

Kortterminal	31 550
Ladeinntekter, Stripe	245 803
Garasjeleie, fakturert	7 200
Antenneleie, Telenor Infra AS	60 735
Nøkler, fakturert	250
SUM ANDRE INNTEKTER	345 538

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 820
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-2 000
Påløpte feriepenger	-218
Arbeidsgiveravgift	-98 424
SUM PERSONALKOSTNADER	-102 462

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 546 000. I tillegg har styret mottatt andre honorarer, på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-107 789
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 501
Tilstandsanalyse søppelsjakt, Ødegård og Lund AS	-117 271
Møteledelse årsmøte, Fornebu Forvaltning AS	-9 375
Rapport armering, Jarle Hatlelid	-15 063
SUM KONSULENTHONORAR	-269 999

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

Fasadearbeider, DVS Entreprenør	-63 740 467
Byggleidelse fasadeprosjekt, Multiconsult	-1 017 244
Refusjon oppussing bad, Elin Grotnes	-111 433
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-64 869 144
Drift/vedlikehold bygninger	-263 627
Drift/vedlikehold VVS	-206 736
Drift/vedlikehold elektro	-131 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 581
Drift/vedlikehold heisanlegg	-655 908
Drift/vedlikehold brannsikring	-461 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-160 232
Egenandel forsikring	-31 192
Kostnader dugnader	-7 733
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 977 480

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-528 415
Vann- og avløpsavgift	-2 544 732
Renovasjonsavgift	-928 605
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 001 752

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-19 100
Container	-40 264
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 929
Diverse leiekostnader/leasing	-38 751
Driftsmateriell	-11 541
Lyspærer og sikringer	-7 437
Vaktmestertjenester	-1 484 371
Vakthold	-377 693
Renhold ved firmaer	-401 625
Snørydding	-133 533
Gressklipping	-64 898
Andre fremmede tjenester	-8 569
Kontor- og datarekvisita	-9 472
Trykksaker	-15 394
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 238
Andre kontorkostnader	-7 291
Telefon, annet	-12 375
Gaver	-1 390
Bank- og kortgebyr	-4 800
Velferdskostnader	-9 673
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 687 344

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 167 123
SUM FINANSINNTEKTER	1 194 670

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 584 024
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-5 169 960
Renter på leverandørgjeld	-859
SUM FINANSKOSTNADER	-8 754 843

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

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

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	-89 860	
Avskrevet i år	-22 464	

Uteanlegg

Tilgang 2020	30 188	
Avskrevet tidligere	-30 187	

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-22 464**

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 43 år.

Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Økning i år	-83 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-87 000 000

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2019	-102 060 000	
Nedbetalt tidligere	8 121 461	
Nedbetalt i år	1 077 233	
		-92 861 306

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-179 861 306**

Selskapet har hatt en økning i restgjeld i 2024, på kr 83 000 000. Dette er for å sikre likviditet ifm. fasadeprosjektet nevnt i note 8, levert av DVS Entreprenør.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 30/11-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2025	
1032, 1043, 2032, 2043, 3032, 3043	100
4032, 4043, 5032, 5043, 6032, 6043	100
7032, 7043, 8032, 8043	100
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	150
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	150
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	150
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024	150
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	150
1031, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037	150
1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 2001	150
2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007	150
2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013	150
2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019	150
2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025	150
2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031	150
2033, 2034, 2036, 2037, 2039, 2040	150
2041, 2042, 3001, 3002, 3004, 3005	150
3016, 3017, 3019, 3020, 3022, 3023	150
3025, 3026, 3028, 3029, 3030, 3031	150
3033, 3034, 3036, 3037, 3039, 3040	150
3041, 3042, 4001, 4002, 4004, 4005	150
4007, 4008, 4010, 4011, 4013, 4014	150
4016, 4017, 4019, 4020, 4022, 4023	150
4025, 4026, 4028, 4029, 4030, 4031	150
4033, 4034, 4036, 4037, 4039, 4040	150
4041, 4042, 5001, 5002, 5004, 5005	150
5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014	150
5016, 5017, 5019, 5020, 5022, 5023	150
5025, 5026, 5028, 5029, 5030, 5031	150
5033, 5034, 5036, 5037, 5039, 5040	150
5041, 5042, 6001, 6002, 6004, 6005	150
6007, 6008, 6010, 6011, 6013, 6014	150
6016, 6017, 6019, 6020, 6022, 6023	150
6025, 6026, 6028, 6029, 6030, 6031	150
6033, 6034, 6036, 6037, 6039, 6040	150
6041, 6042, 7001, 7002, 7004, 7005	150
7007, 7008, 7010, 7011, 7013, 7014	150
7016, 7017, 7019, 7020, 7022, 7023	150
7025, 7026, 7028, 7029, 7030, 7031	150
7034, 7037, 7040, 7041, 8001, 8002	150
8004, 8005, 8007, 8008, 8010, 8011	150
8013, 8014, 8016, 8017, 8019, 8020	150
8022, 8023, 8025, 8026, 8028, 8029	150
8030, 8031, 8034, 8037, 8040, 8041	150
2035, 2038, 3003, 3006, 3009, 3012	200



3015, 3018, 3021, 3024, 3027, 3035	200
3038, 4003, 4006, 4009, 4012, 4015	200
4018, 4021, 4024, 4027, 4035, 4038	200
5003, 5006, 5009, 5012, 5015, 5018	200
5021, 5024, 5027, 5035, 5038, 6003	200
6006, 6009, 6012, 6015, 6018, 6021	200
6024, 6027, 6035, 6038, 7003, 7006	200
7009, 7012, 7015, 7018, 7021, 7024	200
7027, 7033, 7035, 7036, 7038, 7039	200
7042, 8003, 8006, 8009, 8012, 8015	200
8018, 8021, 8024, 8027, 8033, 8035	200
8036, 8038, 8039, 8042	200
133	1 800

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd leil 133 Staten v/Justisdep. (det er ikke opprettet andel på denne leil.)	-700 000
Avsetning bomiljøtiltak	-591 340
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 291 340

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-31
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-31

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-218
Skyldig beløp til beboer	-2 280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 498

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 626 600
Pantelån	179 861 306
TOTALT	196 487 906

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

Bygninger	70 288 131
Tomt	1 431 540
TOTALT	71 719 671
AKSJEKAPITAL	



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 444 Selskapsnavn: SANDAKER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.