



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 590 549
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 843 450	4 429 248
Sum inntekter		4 843 450	4 429 248
Kostnader			
Lønnskostnad		231 894	297 942
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			10 000
Annen driftskostnad		21 171 274	2 817 748
Sum kostnader		21 403 168	3 125 690
Driftsresultat		-16 559 718	1 303 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 090	36 543
Sum finansinntekter		34 090	36 543
Annen finanskostnad		305 554	214 121
Sum finanskostnader		305 554	214 121
Netto finans		-271 464	-177 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 831 182	1 125 981
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 831 182	1 125 981
Årsresultat		-16 831 182	1 125 981
Totalresultat		-16 831 182	1 125 981
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 831 182	1 125 981
Sum overføringer og disponeringer		-16 831 182	1 125 981



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 824 988	19 824 988
Sum varige driftsmidler		19 824 988	19 824 988
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 824 988	19 824 988
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		473 230	112 155
Sum fordringer		473 230	112 155
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 585 969	6 052 160
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 585 969	6 052 160
Sum omløpsmidler		6 059 199	6 164 315
SUM EIENDELER		25 884 187	25 989 303

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			9 479 732
Udekket tap		7 351 450	
Sum opptjent egenkapital		-7 351 450	9 479 732
Sum egenkapital		-7 342 850	9 488 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 447 471	10 121 202
Øvrig langsiktig gjeld		6 099 566	6 099 566
Sum annen langsiktig gjeld		32 547 037	16 220 768
Sum langsiktig gjeld		32 547 037	16 220 768
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 318	529
Leverandørgjeld		381 397	13 116
Skyldige offentlige avgifter		1 155	11 450
Annen kortsiktig gjeld		295 129	255 107
Sum kortsiktig gjeld		680 000	280 202
Sum gjeld		33 227 037	16 500 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 884 187	25 989 303



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224750

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 590 549
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 953 590 549
VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 843 450	4 429 248
Sum inntekter		4 843 450	4 429 248
Kostnader			
Lønnskostnad		231 894	297 942
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			10 000
Annen driftskostnad		21 171 274	2 817 748
Sum kostnader		21 403 168	3 125 690
Driftsresultat		-16 559 718	1 303 559
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 090	36 543
Sum finansinntekter		34 090	36 543
Annen finanskostnad		305 554	214 121
Sum finanskostnader		305 554	214 121
Netto finans		-271 464	-177 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 831 182	1 125 981
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 831 182	1 125 981
Årsresultat		-16 831 182	1 125 981
Totalresultat		-16 831 182	1 125 981
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 831 182	1 125 981
Sum overføringer og disponeringer		-16 831 182	1 125 981



Organisasjonsnr: 953 590 549
VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		19 824 988	19 824 988
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 824 988	19 824 988
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		473 230	112 155
Sum fordringer		473 230	112 155
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 585 969	6 052 160
Sum omløpsmidler		6 059 199	6 164 315
SUM EIENDELER		25 884 187	25 989 303
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			9 479 732



Udekket tap	7 351 450	
Sum opptjent egenkapital	-7 351 450	9 479 732
Sum egenkapital	-7 342 850	9 488 332
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 447 471	10 121 202
Øvrig langsiktig gjeld	6 099 566	6 099 566
Sum annen langsiktig gjeld	32 547 037	16 220 768
Sum langsiktig gjeld	32 547 037	16 220 768
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 318	529
Leverandørgjeld	381 397	13 116
Skyldige offentlige avgifter	1 155	11 450
Annen kortsiktig gjeld	295 129	255 107
Sum kortsiktig gjeld	680 000	280 202
Sum gjeld	33 227 037	16 500 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 884 187	25 989 303



Organisasjonsnr: 953 590 549
VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3235 Vestre Sandeåsen Borettslag





Til andelseierne i Vestre Sandeåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 i Grendehuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestre Sandeåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vestre Sandeåsen Borettslag
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18.00 i Grendehuset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret: Endring vedtektenes punkt 4-3.
- B) Fra beboer: Endring av Husordensreglernes punkt om husdyrhold.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 01.04.2022
Styret i Vestre Sandeåsen Borettslag

Erik Rune Hagen Wenche Brynhildsen Kirsti Roberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Rune Hagen	Beles Vei 37
Styremedlem	Wenche Brynhildsen	Beles Vei 39
Styremedlem	Kirsti Roberg	Beles Vei 37
Varamedlem	Jan Børstad	Beles Vei 39
Varamedlem	Ole Henrik Fosland	Beles Vei 37
Varamedlem	Tom Pedersen	Belesvei 41

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Erik Rune Hagen	Beles Vei 37
Varadelegert	
Kirsti Roberg	Beles Vei 37

Valgkomiteen

Oddrun Flaatt Amundsen	Beles Vei 35
Ole Jacob Røed	Beles Vei 43
Bjarne Syvertsen	Beles Vei 43

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Vestre Sandeåsen Borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Vestre Sandeåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953590549, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Beles Vei 35 - 45

Gårds- og bruksnummer:

148 278

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

Vestre Sandeåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 843 450,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 21 403 168,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 831 182,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 379 199,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styrets arbeid i 2021

Det er avholdt 11 styremøter, og det er behandlet 66 saker.

Styrets konstituerte seg etter generalforsamlingen i 2021: med leder (valgt på generalforsamlingen), nestleder Kirsti Roberg og styremedlem Wenche Brynhildsen. Varamedlemmene kan få oppgaver etter behov.

Styret har godkjent årsrapport og regnskap for 2020.

Styret har utarbeidet og godkjent budsjett for 2022.

Det er godkjent 4 nye andelseiere i 2021.

Styret deltok på høstseminaret til OBOS med 4 personer.

Avtaler drift:

Det er inngått avtale med Vaktmester.no om vaktmestertjenester.

Det er inngått avtale med Håkonsen og Sukke om skjøtsel av grøntarealene.

Det er inngått avtale med Atle Rønning A/S om snørydding og sandstrøing.

Human verneservice har gjennomført utskifting av alle brannslukningsapparater i leilighetene og fellesarealer.

Styret har videreført en rekke andre serviceavtaler.

Større vedlikeholdsoppgaver:

Leddportene til de to garasjene er skiftet ut.

Gavelvegg mot syd på nedre blokk er isolert og kledd med vanntette plater. Dette er utført av lbygg.

Det er skiftet vindu mot øst i en leilighet i 35. Styret har vedtatt å skifte vindu og dør mot øst i en annen leilighet, også i 35.

Hovedstoppekran og alle andre rustne stoppekraner i nedre blokk er skiftet. Stoppekraner er også skiftet ut i øvre blokk. Her gjenstår det å skifte hovedstoppekranen. Det er problemer med å finne utvendig stoppekran, dette arbeidet pågår nå. Rørleggerarbeidet utføres av VVS rørleggern.

To vifter til røykpipe er skiftet. Det har også vært diverse befaringer på andre vifter.

Arbeidet utføres av Multiluft.

Det har vært flere befaringer på garasjeanlegget - øvre dekk. Det er særlig vått i et bestemt område. Malingen flasser av, og faller ned på biler. Taket ble høytrykkspytt av Engers malerfirma. I etterkant ble det montert plast i deler av taket for å forhindre hvitt dryss ned på biler. Styret vedtok i 2021 å kle gavelveggen mot nord på øvre blokk. Man antar at vannet trenger inn i veggen, for så å finne veien under membranen i dekket på parkeringsplassen.

Styret godkjente tilbud fra Xpert installasjon om utskifting av kabler, kontakter, brytere og lamper i alle bodene. Arbeidene vil bli utført i 2022.

Rehabilitering av terrasser mot vest:

Mye av styrets arbeid i 2021 er gått med til å håndtere det store prosjektet med rehabilitering av alle terrasser mot vest. Styret vedtok å si opp avtalen med OBOS-prosjekt, for så å inngå avtale med Håheim prosjekt og Geir Hiller, om prosjektledelse. Representanter for styret, lbygg, som entreprenør, og prosjektleder har hatt byggemøter hver 14. dag i byggeperioden. Styret har behandlet en rekke klagesaker fra andelseiere i perioden, og styret har gjort vedtak om utbedringer i samarbeid med entreprenør og prosjektleder. Styret har brukt noe ekstra penger for at alle skal bli mest mulig tilfreds med resultatet.

Styret har engasjert Engers malerfirma til å skrape, pusse og male alle takene på terrassene mot vest.

Grendehuset:

Utleie av grendehuset administreres av styreleder. Renhold utføres av Aud Hagen.

Grendehuset har vært utleid 6 ganger i 2021. 4 ganger til beboere og 2 ganger til andre.

Dugnad:

På grunn av Korona ble det ikke arrangert dugnad våren 2021. Det ble satt ut redskaper og avfallssekker, slik at beboere kunne gjøre en liten dugnad etter eget initiativ. Mange gjorde en god jobb. Høsten 2021 arrangerte styret dugnad med svært god deltakelse.

Etter dugnaden var det grilling og et lite orienteringsmøte ved grendehuset.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Lån

Vestre Sandeåsen Borettslag har lån i Handelsbaniken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
HANBAN	94817220244	26 274 189,00	30.03.22	118 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,85% flytende rente

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Vestre Sandeåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vestre Sandeåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 30KFA-IVPI6-05BZQ-KYXNF-DY61D-WFK4W



PENNEO

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

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

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-16 09:58:08 UTC



Penneo DokumentID: 3OKFA-IVPI6-05BZQ-KYXNI-DY61D-WFK4W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 590 549, KUNDENR. 3235

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 884 113	5 262 765	5 884 113	5 379 199
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-16 831 182	1 125 981	-17 239 200	945 350
Tilbakeføring av avskrivning	0	10 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 27 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -10 673 731	-514 633	-1 089 000	-738 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-504 913	621 348	-18 328 200	207 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 379 199	5 884 113	-12 444 087	5 586 549

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 059 199	6 164 315
Kortsiktig gjeld	-680 000	-280 202
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 379 199	5 884 113



VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 590 549, KUNDENR. 3235

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 817 180	4 418 448	4 845 000	4 820 000
Andre inntekter	3	26 270	10 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 843 450	4 429 248	4 845 000	4 820 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 644	-147 942	-191 000	-35 950
Styrehonorar	5	-179 250	-150 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger		0	-10 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 861	-7 633	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-5 750	0	0
Forretningsførerhonorar		-197 520	-192 705	-197 000	-203 000
Konsulenthonorar	7	-3 863	-37 944	-10 000	-50 000
Kontingenter		-17 200	-17 200	-17 200	-17 200
Drift og vedlikehold	8	-18 967 106	-1 174 196	-19 515 000	-1 390 000
Forsikringer		-156 083	-142 234	-148 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-580 169	-540 478	-605 000	-605 000
Energi/fyring		-612 821	-200 000	-220 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-432 208	-395 665	-404 000	-465 000
Andre driftskostnader	10	-196 443	-103 943	-147 000	-187 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 403 168	-3 125 690	-21 662 200	-3 523 650
DRIFTSRESULTAT		-16 559 718	1 303 559	-16 817 200	1 296 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 090	36 543	0	0
Finanskostnader	12	-305 554	-214 121	-422 000	-351 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 464	-177 578	-422 000	-351 000
ÅRSRESULTAT		-16 831 182	1 125 981	-17 239 200	945 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 125 981		
Fra opptjent egenkapital		-9 479 732	0		
Udekket tap		-7 351 450	0		



VESTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 590 549, KUNDENR. 3235

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	19 480 206	19 480 206
Tomt		344 782	344 782
SUM ANLEGGSMIDLER		19 824 988	19 824 988
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		111 968	112 155
Andre kortsiktige fordringer	14	361 262	0
Driftskonto OBOS-banken		3 129 929	606 577
Skattetrekkskonto OBOS-banken		140	6 300
Sparekonto OBOS-banken		2 455 830	5 439 213
Innestående i andre banker		71	71
SUM OMLØPSMIDLER		6 059 199	6 164 315
SUM EIENDELER		25 884 187	25 989 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Opptjent egenkapital		0	9 479 732
Udekket tap	15	-7 351 450	0
SUM EGENKAPITAL		-7 342 850	9 488 332
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 447 471	10 121 202
Borettsinnskudd	17	6 054 900	6 054 900
Annen langsiktig gjeld	18	44 666	44 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 547 037	16 220 768



14

Vestre Sandeåsen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		381 397	13 117
Skyldige offentlige avgifter	19	1 155	11 450
Påløpte renter		2 318	529
Energiavregning	20	292 651	241 078
Annen kortsiktig gjeld	21	2 478	14 028
SUM KORTSIKTIG GJELD		680 000	280 202

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**25 884 187 25 989 303**

Pantstillelse	22	33 062 000	33 062 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 09.03.2022

Styret i Vestre Sandeåsen Borettslag

Erik Rune Hagen/s/

Wenche
Brynhildsen/s/

Kirsti Roberg/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	4 393 680
Garasjeleie	348 600
Vask Felles	103 200
Strømleie i garasje	3 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 849 380

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-32 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 817 180

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

Utleie grendehus	18 600
ELBIL	7 394
Nøkler	276
SUM ANDRE INNTEKTER	26 270

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 800
Påløpte feriepenger	-2 974
Arbeidsgiveravgift	-28 626
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 644

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 179 250.

I tillegg har styret fått dekket bevertning/gave for kr 3 961, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 861.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
SUM KONSULENTHONORAR	-3 863

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

Håheim Prosjekt AS	-824 225
I Bygg AS	-17 717 759
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-18 541 984
Drift/vedlikehold bygninger	-31 805
Drift/vedlikehold VVS	-69 158
Drift/vedlikehold elektro	-33 690
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 073
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 404
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-128 469
Kostnader dugnader	-1 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 967 106

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-580 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-580 169

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 953
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 833
Driftsmateriell	-1 755
Lyspærer og sikringer	-606
Vaktmestertjenester	-47 179
Renhold ved firmaer	-83 999
Snørydding	-18 375
Andre fremmede tjenester	-4 496
Trykksaker	-1 128
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 961
Andre kontorkostnader	-5 699
Porto	-1 102
Bank- og kortgebyr	-2 534
Velferdskostnader	-4 025
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 443

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 617
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 463
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	34 090

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-12 617
Handelsbanken	-265 318
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-27 619
SUM FINANSKOSTNADER	-305 554

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	19 480 206
SUM BYGNINGER	19 480 206

Gnr.148/bnr.278

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kjøp av El-bil lader, Beles vei 35	20 000
Refusjon utflytter	700
Fakturering for terrassegulv	340 562
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	361 262

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, REFINANS OG NYTT LÅNEOPPT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	552 529	
		-26 447 471

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-8 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 846 750	
Nedbetalt i år	6 453 250	
		0

DnB NOR

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,97 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-5 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 732 048	
Nedbetalt i år	3 667 952	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-26 447 471**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-6 054 900
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 054 900**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjer innskudd	-44 666
-------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-44 666**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-140
----------------	------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 015
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-1 155**

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 013 918
SUM INNETEKTER	-1 013 918

KOSTNADER

Techem	59 826
Strøm	1 003 652
SUM KOSTNADER	1 063 478
SUM FELLESSTRØM	-342 218
SUM ENERGIAVREGNING	-292 651

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-400
Påløpte kostnader	-2 078
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 478

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 054 900
Pantelån	26 447 471
TOTALT	32 502 371

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

Bygninger	19 480 206
Tomt	344 782
TOTALT	19 824 988



3) Godtgjørelse styret:

Forslag til styrehonorar for 2021/22

Leder	Erik Rune Hagen	85.000
Styremedlem	Kirsti Roberg	35.000
Styremedlem	Wenche Brynhildsen	35.000
Varamedlem	Jan Børstad 10 møter av 250 kr	2500
Varamedlem	Tom Pedersen 6 møter av 250kr	1500
Varamedlem	Ole Henrik Fosland 7 møter av 250	1750
Valgkomite	Bjarne Syvertsen	1000
Valgkomite	Ole Jacob Røed	1000
Valgkomite	Oddrun Flaas Amundsen	1000

4) INNKOMNE FORSLAG:**A) Vedtektsendring**

Forslagsstiller: Styret

Sak. Endring av vedtektenes punkt 4-3

Terrassene

Det må ikke gjøres bygningsmessige endringer på gulv, vegger, vinduer eller dører tilknyttet terrassene, uten at dette er godkjent av styret.

Leilighetene

Omfattende endring av leilighetenes rominndeling, særlig med tanke på flytting av rom med vann, avløp og ventilasjon, er ikke tillat uten styrets forutgående samtykke

Punkt om terrasser i husordensreglene fjernes.

Saksinformasjon:

Etter den omfattende renoveringen av terrassene mot vest, er det etter styrets oppfatning viktig at ingen beboere gjør bygningsmessige endringer som kan få konsekvenser for fremtidens vedlikehold. Med unntak av terrassegulvene fremstår nå terrassene tilnærmet like. Styret mener det er riktig og viktig at de fortsetter å være slik.

Leilighetene er innredet likt i alle etasjer med hensyn til rom med vann, avløp og ventilasjon. Styret mener at endringer av leilighetene slik at slike rom flyttes, er uheldig i forhold til naboer over og under. Slike endringer må således legges frem for styret for godkjenning.

Styrets innstilling:

Vedtektenes punkt 4-3 endres slik at ovenstående tekst kommer i tillegg til den eksisterende teksten i punktet. Punkt om terrasser i husordensreglene fjernes.

B) Endring husordensregler

Forslagstiller: Tom Pedersen, Beles vei 41 leil. H0203

Sak. Endring av Husordensreglenes punkt om husdyrhold.

Tom Pedersen fremmer følgende forslag til endring av Husordensreglene. Da forslaget ikke fikk flertall i styret, valgte forslagstiller å fremme forslaget som beboer.

HUSDYRHOLD

Husdyr som holdes i den enkelte leilighet, er tillatt. Eier må forsikre seg om at husdyr ikke kan ta seg over til eller inn til naboileiligheter.

Husdyr må ikke være til sjenanse for alminnelig ro og orden.

Husdyr som luftes må bestandig være i bånd på borettslagets områder.

Eier må påse at ekskrementer fra husdyr tas opp og kastes i dertil egnede poser, helst doble poser for å unngå lukt.

Husdyr og husdyrutstyr må ikke oppbevares i trappeoppgang, inngangsparti etc, husdyr må heller ikke oppholde seg i samme områder unødig (kun ved transport inn/ ut for lufting etc).

Alt husdyrhold i borettslaget, skal skriftlig innmeldes til styret.



Saksinformasjon:

Et flertall i styret ønsker ikke å endre Husordensreglenes punkt om husdyrhold. Det må allikevel presiseres at husdyr som holdes innenfor leiligheten er tillatt. Dette betyr at man kan ha f.eks. katt, som utelukkende er en inne katt, eller dyr som holdes i bur. Flertallet i styret mener forslaget fra Tom Pedersen vil oppfordre folk til å anskaffe husdyr, og at dette ikke er ønskelig.

Innstilling:

Nåværende punkt i husordensreglene beholdes med et tillegg om at husdyr som holdes i den enkelte leilighet er tillat. Dette formuleres slik: Husdyr tillates ikke med unntak av husdyr som holdes inne i den enkelte leilighet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Lise Fon Belesvei 35

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Erik Rune Hagen
Wenche Brynhildsen

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jan Børstad Belesvei 39
2. Tom Pedersen Belesvei 41
3. Ole Henrik Fosland Belesvei 37

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Erik Rune Hagen

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Wenche Brynhildsen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kirsti Roberg Belesvei 37
Sigrid Hurv Belesvei 45
Sigbjørn Andersen Belesvei 37

I valgkomiteen for Vestre Sandeåsen Borettslag

Oddrun Flaatt Amundsen
Ole Jacob Røed
Bjarne Syvertsen



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86324214. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Rehabilitering terrasser	Skiftet dører og vinduer ut mot terrasse, tekking av terrasser og nytt glass/stål rekkverk. Prosjektledelse Håheim prosjekt v/Geir Hiller, entreprenør lbygg AS.
2018	Spyling rør og bunnledning	Styret har engasjert Spyleteknikk til å spyle utvendige bunnledninger og alle innvendige rør i begge blokkene.
2013 - 2014	Vann- og el-sjekk	Det ble gjennomført vannsjekk og elsjekk i samtlige leiligheter og fellesarealer. Feil og mangler ble utført og kvittert ut av autorisert rørlegger og elektriker.
2012 - 2014	Rehabilitering av garasjebygg	Borettslaget har oppnådd rabatt på forsikringen fra og med 2015 pga dette. Betongrehabilitering av hele garasjebygget. Nytt dekke oppå og i begge etasjene under. Totalkostnad ca 5,5 mill Arbeidene ble utført av Consem AS, Sognshøy Næringpark, 1580 Rygge. Prosjektledelse ved OBOS Prosjekt AS v/ Bjørn Hansen og Espen Wernersen



3235 Vestre Sandeåsen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.