



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 160 906	18 426 707
Sum inntekter		20 160 906	18 426 707
Kostnader			
Lønnskostnad		586 299	579 741
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 535	32 528
Annen driftskostnad		19 555 236	14 237 744
Sum kostnader		20 174 069	14 850 013
Driftsresultat		-13 163	3 576 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 977	191 233
Sum finansinntekter		22 977	191 233
Annen finanskostnad		1 421 011	1 853 518
Sum finanskostnader		1 421 011	1 853 518
Netto finans		-1 398 034	-1 662 285
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 411 197	1 914 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 411 197	1 914 409
Årsresultat		-1 411 197	1 914 409
Totalresultat		-1 411 197	1 914 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 411 197	1 914 409
Sum overføringer og disponeringer		-1 411 197	1 914 409



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		71 719 671	71 719 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		54 992	87 527
Sum varige driftsmidler		71 774 663	71 807 198
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 774 663	71 807 198
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 042	13 444
Andre fordringer		640 099	1 000 921
Sum fordringer		664 142	1 014 365
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 904 834	12 172 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 904 834	12 172 919
Sum omløpsmidler		11 568 976	13 187 284
SUM EIENDELER		83 343 639	84 994 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		33 844 539	32 433 342
Sum opptjent egenkapital		-33 844 539	-32 433 342
Sum egenkapital		-33 810 139	-32 398 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 207 882	99 379 843
Øvrig langsiktig gjeld		17 326 600	17 326 600
Sum annen langsiktig gjeld		114 534 482	116 706 443
Sum langsiktig gjeld		114 534 482	116 706 443
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 987	8 146
Leverandørgjeld		2 270 134	572 193
Skyldige offentlige avgifter		30	5 709
Annen kortsiktig gjeld		345 144	100 933
Sum kortsiktig gjeld		2 619 296	686 981
Sum gjeld		117 153 778	117 393 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 343 639	84 994 482



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325269

Enheten

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

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 948 471 574
SANDAKER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 160 906	18 426 707
Sum inntekter		20 160 906	18 426 707
Kostnader			
Lønnskostnad		586 299	579 741
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 535	32 528
Annen driftskostnad		19 555 236	14 237 744
Sum kostnader		20 174 069	14 850 013
Driftsresultat		-13 163	3 576 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 977	191 233
Sum finansinntekter		22 977	191 233
Annen finanskostnad		1 421 011	1 853 518
Sum finanskostnader		1 421 011	1 853 518
Netto finans		-1 398 034	-1 662 285
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 411 197	1 914 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 411 197	1 914 409
Årsresultat		-1 411 197	1 914 409
Totalresultat		-1 411 197	1 914 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 411 197	1 914 409
Sum overføringer og disponeringer		-1 411 197	1 914 409



Sum innskutt egenkapital	34 400	34 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	33 844 539	32 433 342
Sum opptjent egenkapital	-33 844 539	-32 433 342
Sum egenkapital	-33 810 139	-32 398 942
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 207 882	99 379 843
Øvrig langsiktig gjeld	17 326 600	17 326 600
Sum annen langsiktig gjeld	114 534 482	116 706 443
Sum langsiktig gjeld	114 534 482	116 706 443
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 987	8 146
Leverandørgjeld	2 270 134	572 193
Skyldige offentlige avgifter	30	5 709
Annen kortsiktig gjeld	345 144	100 933
Sum kortsiktig gjeld	2 619 296	686 981
Sum gjeld	117 153 778	117 393 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	83 343 639	84 994 482



Organisasjonsnr: 948 471 574
SANDAKER 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

Sandaker Borettslag

12. mai 2022

Selskapsnummer: 444





Velkommen til årsmøte i Sandaker Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2022 kl. 18:00, Lilleborg kirke, Oskar Braatens gate 35, 0474 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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 møteleder 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.

Oppdatert innkalling til generalforsamling.

På grunn av en teknisk svikt ved første digitale utsendelse ble sak 21 - forslag fra Thore Pettersen - ikke inkludert i innkallingen. Oppdatert innkalling blir derfor sendt ut på nytt.

Sak 21 har i tillegg til dette blitt distribuert Via Vibbo og pr. post.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Grilling - Endring av husordensreglene § 10
5. Grilling
6. Begrense gjennomfart i borettslaget
7. Lekestue
8. Sjekke ventilasjon
9. Planting av permanent juletre
10. Utredning av vaskerom for sykler
11. Utskifting av vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden)
12. Rive tørkebåsene for etablering av felles takterrasse



13. Digitale informasjonsskjermer i oppgangene
14. Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Tillegg til vedtektenes 8-1 (2)
15. Endring av husholdningsreglene
16. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Utseende fasade
18. Sjøpelsjakt
19. Felles takterrasse
20. Universell utforming
21. Gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.
22. Valg av tillitsvalgte
23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Sandaker Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021 - Sandaker Borettslag.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 525 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 4

Grilling - Endring av husordensreglene § 10

Forslag fremmet av:

Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill frem til kl 21 på kvelden hele året.

Eier er ansvarlig for at utstyret er i forskriftsmessig stand og at grillingen foregår på en forsvarlig måte. Borettslaget forbeholder seg retten til å kontrollere utstyr.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 10 1. ledd, 2. punktum endres til: "Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill frem til kl 21 på kvelden hele året. Eier er ansvarlig for at utstyret er i forskriftsmessig stand og at grillingen foregår på en forsvarlig måte. Borettslaget forbeholder seg retten til å kontrollere utstyr."

Sak 5

Grilling

Forslag fremmet av:

Jakob Paulik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jeg ønsker å fremme forslag om å tillate grilling med bruk av gass eller elektrisitet frem til kl. 21 på balkongene i borettslaget.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Grilling tillates frem til kl 21:00

Sak 6

Begrense gjennomfart i borettslaget

Forslag fremmet av:

Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se på hvordan man kan begrense gjennomfarten/ha gjerder/hekk på områdene våre. Ulemper ved å ha det helt åpen som jeg har registret er tyveri, ting som ikke blir passet på får ikke stå i fred feks på et bord og dyttet ned(ikke av små barn). Urinering på grill på kveld/natt. Utrygt for beboerne. Støy for de som bor langs gangveiene. Ekstra behov for vedlikehold. Krav om åpning fra senteret skjønner jeg men om folk må åpne en port for å komme ut av området så kanskje går de en annen vei. Og sentret er stengt kveld/natt og på søndag. Ønsker at barn/unge fortsatt kan komme og leke om ønskelig men mer inntrykk av at de er i noens hage og ikke åpen park. Fint å kunne la feks flere leker ligge igjen ute.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da uteområdet etter styrets mening er tilstrekkelig lukket med innkjøringsporter og inngjerding.

Forslag til vedtak

Styret ser på muligheter for å begrense gjennomfart i borettslaget



Sak 7

Lekestue

Forslag fremmet av:

Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skur/oppbevaring/liten lekestue i forbindelse med lekeplassen. Med felles nøkkel som brukes til oppgangen/grill osv. Et sted borettslaget kan ha noen leker/sykler osv til felles bruk for deminste. Om plass så kan egne merket ting også være der mot at andre barn kan få låne det feks.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har kjøpt inn låsbarkasse for leker som andelseiere kan disponere.

Forslag til vedtak

Det anskaffes Skur/oppbevaring/liten lekestue i forbindelse med lekeplassen.

Sak 8

Sjekke ventilasjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få sjekket ventilasjonen spesielt i 2 roms. Det høres ut som noen leiligheter suger luft inn mer enn det det skal. Som kan forklare enkelte opplevelser med luftkvalitet i toroms.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Dette er spørsmål om riktig bruk av leilighetene. Dersom tilluftventilene er stengt og det er undertrykk i leilighetene vil det bli for mye undertrykk i leiligheten med den konsekvens at kommer luft inn via dører stikkontakter o.l.

Forslag til vedtak

Styret sørger for sjekk av ventilasjon



Sak 9

Planting av permanent juletre

Forslag fremmet av:

Inger Løseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det plantes permanent juletre

Sak 10

Utredning av vaskerom for sykler

Forslag fremmet av:

Johan Wang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oslo kommune har satsing på sykling i byen og vi ser økt bygging av sykkelveier. Flere og flere kjøper nå dyre sykler, hvor vedlikehold og spesielt renhold er svært viktig spesielt for å rense drivverket for skitt og salt som på vår, høst og vinter fører til rask rustutvikling og skader.

Jeg ønsker at styret kan utrede bygging av et vaskerom/servicerom i garasjen, evt bygge en liten vaskebod ute? Nødvendige fasiliteter her er varmtvann, lys, avløp i gulvet, servicestativ.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. I garasjen er det ikke plass til verksted/vaskeplass for sykler. Styret finner det heller ikke riktig å prioritere å utrede dette på nåværende tidspunkt – sett i forhold til mange andre prioriterte oppgaver i borettslaget. Dessuten er det mulig å vaske/vedlikeholde sykler i fellesarealer ute.

Forslag til vedtak

Det utredes bygging av et vaskerom/servicerom i garasjen



Sak 11

Utskifting av vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden)

Forslag fremmet av:

Oddbjørn Erlimo Lønnås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det trekker fra alle vinduer i dag og låseordning samt fukt er et problem i alle vinduene i min leilighet. Om ikke det er noen planer for dette eller det ikke er mulig å få gjennomført i regi av borettslaget så har jeg behov for å vite hvordan jeg skal gå frem for å bytte selv samtidig som fasade kan bevares i henhold.

Styrets innstilling

Styret har gjennomført forprosjekt når det gjelder bytting av vindu/ny isolering mot Åsengata og vegg for kjøkken i 2-roms leilighetene. På bakgrunn av resultatet av forprosjektet er det vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i mars 2022 at borettslaget skal bytte vinduer, etterisolere og bytte panel utvendig.

Forslag til vedtak

Vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden) skiftes ut

Sak 12

Rive tørkebåsene for etablering av felles takterrasse

Forslag fremmet av:

Oddbjørn Erlimo Lønnås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å gjøre om «tørkerommene» oppe på loftet til felles takterrasse hvor man bla.a kan grille. Dvs at man erstatter de veggene som er der i dag med rekkverk som er av sikker høyde og bygger opp et gulv til å gå på. Så kan man sette ut benker, potensielle fastmonterte griller eller plasser hvor man kan sette egen grill f.ex. Dette ville vært et ekstremt mye bedre tilbud for den enkelte som ønsker å grille en dagens felles grill nede på plassen. Det vil også kunne bidra til verdøkning for samtlige andeler.

Styrets innstilling



Styret finner ikke å kunne prioritere dette nå – da det er flere andre kostnadsdrivende tiltak som må prioriteres. Dette må også ses i sammenheng med montering av solceller på tak.

Forslag til vedtak

"tørkerommene" på loftet gjøres om til felles takterrasser

Sak 13

Digitale informasjonsskjermer i oppgangene

Forslag fremmet av:

Oddbjørn Erlimo Lønnås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Digitale informasjonsskjermer i oppgangene. Noe alla: DBL – Digitale Boliglag – ... (dblgruppen.no). Dette for å enklere kunne dele informasjon med alle samtidig som man kan ha praktiske ting som trikk og bussavganger i området, værmelding osv.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Digital informasjonsskjermer har vært vurdert av styret, men styret finner ikke at informasjonsverdien av en slik tavle står i forhold til kostnader ved anskaffelse samt oppdatering og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Det installeres digitale informasjonsskjermer i oppgangene.

Sak 14

Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Tillegg til vedtektenes 8-1 (2)

Forslag fremmet av:

Aase R. D. Andreassen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som varamedlem i åra 2013 - 2021, har jeg gjort meg noen erfaringer: Tilgang til styredokumenter og tilstedeværelse på styremøter har hatt stor betydning for meg, for å kunne delta aktivt de gangene jeg har vært innkalt ved forfall fra ordinært



styremedlem.

Noen saker behandles over flere styremøter, av og til over en hel periode.

Hvert varamedlem bør få anledning til å følge styrets saksbehandling så langt hun/han har mulighet til å gjøre det.

Å få tilgang til dagsorden og sakspapirer samtidig som det ordinære styret, gjør det mulig å forberede seg på en eventuell innkalling ved styremedlems forfall.

Vi er et stort borettslag med et forholdsvis lite styre. Ved å invitere alle varamedlemmene til å kunne følge saksbehandlingen, tror jeg det kan bli enklere å rekruttere faste styremedlemmer, fordi en vara-periode eller to for mange kan motivere til å si ja til et fast styreverv.

Alternativt forslag:

Tillegg til 8-1 (2):

Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge.

Den som blir valgt som 1. varamedlem har møte- og talerett på alle styremøter.

Jeg er innforstått med at forslaget om et tillegg til 8-1 (2) er en endring av vedtektene og derfor krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf 11-1-(1).

Utdrag av vedtektene - Sandaker borettslag:

« [...]

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret i Sandaker Borettslag kan kun velges personer som bor i borettslaget og som er andelseier eller ektefelle/partner eller samboer til andelseier. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer. [...]

Styrets innstilling

Styrommet.no som inneholder saksdokumenter og protokoll fra styremøtene er tilgjengelig for styremedlemmer og varamedlemmer.

I dagens vedtekter er klassifisering av varamedlemmer ikke nevnt spesielt. Det er mulig å velge varamedlem for hver enkelt styremedlem, alternativt sette disse opp i prioritert rekkefølge. Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Dette kan tydeliggjøres bedre i dagens vedtekter de har møte- og talerett.

Under normale forhold (ikke korona) holdes styremøtene på styrommet, hvor det er anledning for varamedlemmer å delta med talerett. Varamedlemmer har ikke



stemmerett, dersom de ikke representerer et bestemt styremedlem som har meldt forfall.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til 8-1(2): Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge. Den som blir valgt som 1. varamedlem har møte- og talerett på alle styremøter.

Sak 15

Endring av husholdningsreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av § 4 tredje ledd:

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene må forekomme så lite som mulig, og kun mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager og mellom kl.11.00 og 17.00 på lørdager. Det er forbudt på søn- og helligdager. Store rehabiliteringer som medfører mye støy eks. pigging i betong, skifte av sluk på bad, fjerning av fliser mv. er kun tillatt hverdager mellom kl, 0700 – 1600 .

Støyende bygningsmessige arbeid skal varsles ved at det henges opp nabovarsel i hver oppgang i blokken det gjelder. Nabovarselet må henges opp 14 dager før arbeidet starter.

Husordensreglene § 7 nye punkter

a) Beboerne har ansvar for renhold av egen loftsbod og garasje plass.

Rengjøring av fellesarealer, heis, kjellertrapper og dører utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

b) Ved oppussing/renovering av leilighetene er det andelseiers ansvar å påse at oppgangene, heisene og inngangspartiene blir rengjort kontinuerlig så lenge arbeidet pågår. Heissporene må holdes fri for avfall slik at de ikke stopper. Dette gjelder også dersom arbeidet utføres av andre.

c) Plassering av I-sekk og container må avtales med vaktmester og plasseres etter anvisning. I-sekker skal være forsvarlig tildekket og må fjernes fra fellesarealene når de er fulle og senest 5 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes, vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.

Container må fjernes fra fellesarealene senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.



Forslag til vedtak

Forslagene til endring godkjennes.

Sak 16

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtaksendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 17

Utseende fasade

Forslag fremmet av:

Niri Bøyesen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt har vel aldri blitt oppfattet som noen øyensten, men det har i hvert fall en identitet. Det er også et landemerke på Torshov, uten å kunne beskyldes får å harmonere med nabolaget på noen som helst måte. Vi står mao. ovenfor en gylden mulighet til å gjøre noe med dette. Synd da at forslaget for ny fasade slik det fremstår nå, som vi etter alt å dømme skal leve med i nærmere 50 år, ligner mer på noe som kunne blitt bygget på Alnabru på tidlig 2000-tall. I fravær av en presentasjon av prosjektet utover a4-utskrift av tegninger og en 3D-rendret framstilling, virker det for meg som om



Link arkitekters visjon for vår nye fasade i hovedsak går ut på å kvitte seg med et restlager av gamle bygningsmaterialer – dessverre ikke i alle regnbuens farger, men en mengde forskjellige materialer og fargekombinasjoner som ender opp med å kle inn borettslaget i hva jeg ærlig talt oppfatter som minst 14 nyanser av oppkast. Det hele toppes så med teglimerende plater, som vil føre til en betydelig merkostnad når vi om få år blir enige om at slike imitasjoner er form for visuell asbest og nærmest helseskadelig å se på – og følgelig må byttes ut for å bedre livskvaliteten.

Det er dog ikke noe poeng å starte en evigvarende debatt om smak og hva hvem synes er vakkert og ikke, men det er et poeng å tilby beboerne et alternativ vi kan stemme over. Koi fargestudio – <https://koifargestudio.no/> – kan vise til flere vellykkede, lignende prosjekter – bl.a. i Nordre gate på Grünerløkka og for Sameiet Badebakken mellom Bjølsen og Nydalen.

Styrets innstilling

Styret har kontaktet et eksternt firma for tilpasning av farger, i dette tilfeller KOI fargestudio. 2 av forslagene er-/vil bli sendt andelseiere for votering

Forslag til vedtak 1

Borettslaget engasjerer Koi fargestudio for å komme opp med et alternativt, stedstilpasset fargekonsept/uttrykk til fasadene.

Forslag til vedtak 2

Minst to alternativer (Link vs Koi) for fasadeuttrykk legges frem for beboerne og flertallet får bestemme hva vi går for.

Sak 18

Søppelsjakt

Forslag fremmet av:

Jens Egil Evensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I planene for fasaderehabilitering (1.1.2-5) har byggherre (styret) spurt om muligheten til å fjerne avfallssjaktene som er festet på fasadene.

Styrets innstilling

Riving av søppelsjakter inngår ikke som endel av prosjekt vindusbytte/etterisolering.

Forslag til vedtak

Avfallssjaktene skal ikke fjernes i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.



Sak 19

Felles takterrasse

Forslag fremmet av:

Jon Zwaig Kolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sandaker Borettslag ruver med sin høyde over Torshov på Åsen med en sjelden juvel av en utsikt over Oslo by. Enten man titter ut av vinduene i trappeoppgangene eller sprekene i tørkebodene, eller er så heldige at man bor i de øvre etasjene, kan man til tider få oppleve denne praktfulle utsikten.

Vi er flere i borettslaget som ønsker at det skal etableres felles takterrasse på taket. Her kommer litt bakgrunn til et eksempel på hvordan det kan gjøres.

På taket av Sandaker Borettslag er det loftsboiler til hver leilighetsandel, tørkeboder, elektrisk tavlerom og heisrom. I tillegg er det flere større og mindre områder med ubenyttet, åpent, flatt takareal. De største områdene finnes på sørsiden og nordsiden av takene på hver blokk.

Vedlagt er to bilder av Åsengata 6-blokka med sine tre oppganger A, B og C. Taket på denne blokka er ganske lik de andre blokkene, og blir brukt som eksempel, men med formål at valgt løsning repliseres for hver blokk. Et løsningsforslag er at det etableres takterrasse på sørsiden med en etappe langs vest, samt en takterrasse mot nord også med en del langs vest. Dette for å utnytte solforholdene så godt som mulig, samtidig som man tar hensyn til takets åpne/ledige områder. Foreslår at loftsgangene til alle oppgangene knyttes sammen slik at man kan fordele seg på takterrassene. Adgang til takterrassene kan bli via eksisterende loftsganger, hvor det etableres dør ut til takterrasse med samme låsesystem som lofts dørene.

Som del av eksempelet mitt foreslås at tørkebodene kan fjernes til fordel om å utnytte den vikende plassen til større takterrasse. Situasjonen for oppgang 6A/B/C er at blant de 14 tørkebodene som finnes har kun én tørkesnor blitt brukt én gang siden jeg flyttet hit i 2018 (og ja, jeg har vært oppe og kikket et par ganger i måneden i sommerhalvåret). Mitt inntrykk er at det er liknende situasjoner og lav utnyttelse av tørkebodene på de andre borettslagstakene. Alternativt kan man se på om man reduserer ned til én enkelt tørkebod delt på hver oppgang, ned fra fire. Tørkebodene har kanskje hatt sin funksjon en gang i tiden, men med den minimale bruken og høye vegger som sperrer for Oslos beste utsikt, mener jeg at plassen kan utnyttes og tilgjengeliggjøres for beboerne på en mye bedre måte.



Formålet med felles takterrasse er å gi borettslagets beboere mulighet til å nyte utsikten i godt lag, under åpen himmel på bord og benker som bor på terrassen slik som de vi har i felles grøntområdene. Som eksempel fra andre borettslag blir takterrasser mest brukt på sommerstid, 17. mai, bursdager og nyttårsaften. Se for deg at man tar med seg en campingstol og soler seg med mindre innsyn sammenlignet med hva man ville gjort på bakkeplan mellom blokkene, enten som del av sommerferien eller som en avbrekk på hjemmekontor. Eller man feirer en hyggelig anledning med venner og familie med fantastisk utsikt. Ordensregler for bruk av takterrasse kan diskuteres nærmere, men eksempel på noen punkter til ettertanke:

- Max. begrensning på antall personer som kan være på takterrasseområdet samtidig (utfra utregnet kapasitet). Må opplyses om på døra på vei ut.

- Det må minst være én andelseier til stede når grupper benytter takterrassen

- Om grilling kan være tillatt på takterrassen

Styrets innstilling

Styret er positiv til å utrede felles takterrasse, men må også se dette i sammenheng med eventuell montering av solceller på borettslagets tak. Styret mener at tidspunktet for prosjektering av felles takterrasse til 2023 kan bli utfordrende og foreslår å utsette dette til generalforsamlingen i 2025. Dette fordi det skal gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt som vil ta mye tid og være kostnadskrevende.

Forslag til vedtak

Felles takterrasse er noe Sandaker Borettslag ønsker seg. Beboerne ønsker at styret utreder hvilke tekniske, økonomiske og sikkerhetsmessige forutsetninger etablering av felles takterrasse vil kreve. Resultater og løsningsforslag kan tas opp på generalforsamling 2023, evt. et dedikert ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg

2. Bilder, Forslag fra Jon Zwaig Kolstad.pdf

Sak 20

Universell utforming

Forslag fremmet av:

Britt Alme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jeg foreslår at det ved utebord og benker, skrås kantsteinene mot gangvegen så det blir enklere for personer med tullestol eller rullator å komme til

Styrets innstilling

Styret er positiv til å tilrettelegge borettslaget slik målene i forskrift om universell utforming er oppfylt. Styret har søkt Oslo kommune om tilskudd og vil avvente resultatet på denne søknaden før vi bestiller oppgradering.

Forslag til vedtak

Kantsteinene mot gangveien skrås

Sak 21

Gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.

Forslag fremmet av:

Thore Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjerde hindrer lek og moro for barn.

Det er en naturlig akebakke for de minste barna og det vil også minske slitasjen på borettslagets side av flaggstanghaugen.

Sagene bydel har laget en flott park som fungerer utmerket også på vinteren med skøytebane og isbane for spill. En akebakke ville passe godt inn mot parken.

Samtidig vil Sandaker Borettslag framstå «snillere».

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Gjerdene ble satt opp for å redusere trafikk over plenen, og det er også plantet busker der. Dersom man fjerner gjerdene frykter styret at trafikken over plenen vil øke igjen.

Forslag til vedtak

Fjerne gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.



Sak 22

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asbjørn Hagerupsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hatem Ben Mansour
- Leif Johnny Johannessen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Egil Evensen
- Jon Zwaig Kolstad
- Silvana Sandulovic

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lars Jørn Langøien
- Pål-Morten Grande
- Silvana Sandulovic



Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Asbjørn Hagerupsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021-2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Asbjørn Steinar Hagerupsen	Åsengata 4 B
Nestleder	Silvana Sandulovic	Åsengata 8 C
Styremedlem	Jonas Gjerstad Hjelm	Åsengata 8 B
Styremedlem	Tone Cecilie Mohr	Åsengata 4 B
Styremedlem	Børre-Widar Thorkildsen	Åsengata 6 B
Varamedlem	Tonje Misund Asphaug	Åsengata 4 C
Varamedlem	Jon Zwaig Kolstad	Åsengata 6 A
Varamedlem	Hatem Ben Mansour	Åsengata 2 A
Varamedlem	Christin Torp	Hovseterveien 56 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Asbjørn Steinar Hagerupsen Åsengata 4 B

Varadelegert

Valgkomiteen

Nina Due Åsengata 6 C
Hege Riis Giske Åsengata 4 D
Pål-Morten Kvist Grande Åsengata 4 C

Grøntkomité

Mette Sørli Åsengata 8 A
Vigdis Martinsen
Dagmara Lauritzen Åsengata 6 C
Silvana Sandulovic Åsengata 8 C

Trafikkomité

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

Velferdskomité

Tone Cecilie Mohr Åsengata 4 B
Inger Kristin Larsen Åsengata 4 A
Elin Grotnes Åsengata 4 A
Kathrine Karlsen Åsengata 6 B
Hege Pålstrud Åsengata 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.



Generelle opplysninger om Sandaker Borettslag

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.

Sandaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471574, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Åsengt 2 A-B-C

Åsengt 4 A-B-C-D

Åsengt 6 A-B-C-

Åsengt 8 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer:

224 369

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten, kjøpt i 1986 er på 13 625 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sandaker 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 PricewaterhouseCoopers 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 20 160 906

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Klimafondet.

Andre inntekter består i hovedsak av Telia- og Telenor antenneleie og inntekter fra Charge365 (elbillading).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 20 174 069.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold av murfasader, utskiftning av garasje- og utebelysning, økte strømkostnader, forprosjekt/ rapport fra Multiconsult og slutfakturering av vindus/dørprosjekt (balkongsiden).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 411 197 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 8 746 373 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter slutfakturering av betongvedlikehold av teglstensveggene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 88 334. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandaker Borettslag.

Lån

Sandaker Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente på 1,75% pr. 08.03.22.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% for 2022.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.06.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



Til generalforsamlingen i Sandaker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sandaker Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sandaker, 0401 Sandaker Borettslag.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sandaker Borettslag

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 avvirket.

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 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>.

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 500 303	12 531 055	12 500 303	8 949 680
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 411 197	1 914 409	4 572 905	2 877 543
Tilbakeføring av avskrivning	15 32 535	32 528	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-30 188	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 171 961	-1 947 501	-2 149 000	-2 142 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-3 550 623	-30 752	2 423 905	735 543
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 949 680	12 500 303	14 924 208	9 685 223
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	11 568 976	13 187 284		
Kortsiktig gjeld	-2 619 296	-686 981		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 949 680	12 500 303		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 003 476	17 884 780	18 885 000	19 428 000
Innbetalinger		0	3 239	0	0
Andre inntekter	3	1 157 430	538 688	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 160 906	18 426 707	18 935 000	19 478 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 299	-73 741	-89 000	-77 000
Styrehonorar	5	-507 000	-506 000	-506 000	-525 000
Avskrivninger	15	-32 535	-32 528	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 320	-12 420	-15 000	-18 000
Andre honorarer		-31 000	-90 000	-30 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-233 535	-227 840	-228 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-934 082	-182 626	-120 000	-1 450 000
Kontingenter		-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-8 464 304	-5 076 681	-4 470 000	-3 415 000
Forsikringer		-765 212	-1 065 115	-798 000	-850 000
Kommunale avgifter	9	-2 685 103	-2 563 165	-2 336 595	-2 418 457
Energi/fyring	10	-1 815 886	-750 376	-1 250 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 833 075	-1 725 125	-1 725 000	-1 870 000
Andre driftskostnader	11	-2 708 718	-2 475 395	-2 725 500	-2 897 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 174 069	-14 850 013	-14 362 095	-15 301 457
DRIFTSRESULTAT		-13 163	3 576 694	4 572 905	4 176 543
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 977	191 233	0	0
Finanskostnader	13	-1 421 011	-1 853 518	0	-1 299 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 398 034	-1 662 285	0	-1 299 000
ÅRSRESULTAT		-1 411 197	1 914 409	4 572 905	2 877 543
Udekket tap		-1 411 197	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 914 409		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	70 288 131	70 288 131
Tomt		1 431 540	1 431 540
Andre varige driftsmidler	15	54 992	87 527
SUM ANLEGGSMIDLER		71 774 663	71 807 198
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		24 042	13 444
Forskuddsbetalte kostnader		653 333	1 000 921
Andre kortsiktige fordringer	16	-13 234	0
Driftskonto OBOS-banken		241 269	1 568 231
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 231
Sparekonto OBOS-banken		10 663 566	10 600 456
SUM OMLØPSMIDLER		11 568 976	13 187 284
SUM EIENDELER		83 343 639	84 994 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Udekket tap	17	-33 844 539	-32 433 342
SUM EGENKAPITAL		-33 810 139	-32 398 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	97 207 882	99 379 843
Borettsinnskudd	19	16 626 600	16 626 600
Annen langsiktig gjeld	20	700 000	700 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		114 534 482	116 706 443
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 270 134	572 193
Skyldige offentlige avgifter	21	30	5 709
Påløpte renter		3 987	8 146
Annen kortsiktig gjeld	22	345 144	100 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 619 296	686 981



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 343 639	84 994 482
Pantstillelse	23	137 326 600	137 326 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2022
Styret i Sandaker Borettslag

Asbjørn Steinar Hagerupsen /s/

Jonas Gjerstad Hjelme /s/

Tone Cecilie Mohr /s/

Børre-Widar Thorkildsen /s/

Silvana Sandulovic /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	18 614 109
Eiendomsskatt	252 892
Garasje	151 200
Trappevask	102 875
Forretningslokale	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 133 076

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-117 600
Forretningslokale	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 003 476

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	19 650
Charge 365	109 325
El-bil - strømforbruk	15 360
Tilbakeført giro utbetaling	1 000
Telia - Antenneleie	68 700
Telenor - Leie av plass til kommunikasjonsutstyr	52 231
Tilskudd - Klima- og energifondet	891 164
SUM ANDRE INNTEKTER	1 157 430

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 500
Påløpte feriepenger	-215
Arbeidsgiveravgift	-76 101
Yrkesskadeforsikring	-1 483
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 299

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 507 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 320.

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

OBOS Prosjekt AS	-182 139
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 217
Øyvind Moen AS	-125 100
Ødegård og Lund AS	-120 125
Multiconsult Norge AS	-500 502
SUM KONSULENTHONORAR	-934 082

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 713 158
Drift/vedlikehold VVS	-160 244
Drift/vedlikehold elektro	-977 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-362 180
Drift/vedlikehold heisanlegg	-620 097
Drift/vedlikehold brannsikring	-469 504
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 566
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 494
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-7 113
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 464 304

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-253 305
Vann- og avløpsavgift	-1 598 212
Renovasjonsavgift	-746 457
Eiendomsskatt næring	-87 129
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 685 103

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 815 514
Strøm oljefyr el.bereder	-373
SUM ENERGI / FYRING	-1 815 886

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

Lokalleie	-9 096
Container	-77 731
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 266
Diverse leiekostnader/leasing	-36 855
Verktøy og redskaper	-620
Driftsmateriell	-60 650
Lyspærer og sikringer	-2 036
Vaktmestertjenester	-1 134 020
Vakthold	-638 625
Renhold ved firmaer	-389 005
Snørydding	-81 928
Gressklipping	-103 889
Andre fremmede tjenester	-11 270
Kontor- og datarekvisita	-11 973
Trykksaker	-3 215
Andre kontorkostnader	-16 011
Telefon, annet	-37 130
Porto	-4 963
Bank- og kortgebyr	-4 805
Velferdskostnader	-50 394
Avsetning tap på fordringer	-13 234
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 708 718

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 977
SUM FINANSINTEKTER	22 977

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 420 739
Renter på leverandørgjeld	-270
Andre rentekostnader	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-1 421 011

NOTE: 14**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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

Kostpris	43 200	
Tilgang 1992	30 240	
Avskrevet tidligere	-73 439	
Avskrevet i år	-1	0

Gressklipper nr. 2

Tilgang 1993	17 080	
Avskrevet tidligere	-17 079	
Avskrevet i år	-1	0

Gressklipper

Kostpris	14 340	
Avgang 2005	-14 339	
Avskrevet i år	-1	0

InternTV

Kostpris	25 086	
Avskrevet tidligere	-25 085	
Avskrevet i år	-1	0

Scanner

Kostpris	14 181	
Avskrevet tidligere	-14 180	
Avskrevet i år	-1	0

Snøfreser

Kostpris	5 916	
Avgang 2005	-5 915	
Avskrevet i år	-1	0

Antenneanlegg

Kostpris	268 370	
Tilgang 1991	155 740	
Tilgang 1992	69 805	
Avgang 1993	-75 048	
Avgang 1995	-14 500	
Avskrevet tidligere	-404 366	
Avskrevet i år	-1	0

SYKKELSTATIV

Tilgang 2019	112 325	
Avskrevet tidligere	-44 930	
Avskrevet i år	-22 465	44 930

Uteanlegg



Tilgang 2020	30 188
Avskrevet tidligere	-10 063
Avskrevet i år	-10 063
	10 062
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	54 992
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-32 535

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning tap på fordringer	-13 234
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-13 234

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 37 år.

Opprinnelig 2019	-102 060 000
Nedbetalt tidligere	2 680 157
Nedbetalt i år	2 171 961
	-97 207 882
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-97 207 882

NOTE: 19**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: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-30
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-30

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-215
Gebyrer	-188
Purregebyr	-210
Påløpte kostnader	-344 532
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-345 144

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2022, men som må kostnadsføres i 2021. Dette gjelder strøm for desember og konsulenthonorar

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 626 600
Pantelån	97 207 882
TOTALT	113 834 482

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2021 -2022

Møtevirksomhet:

I styreperioden fra mai 2021 til mai 2022 er det avholdt 14 styremøter og 2 regnskapsmøter med forvaltningskonsulenten.

Styret har bl.a. hatt møter med OBOS-prosjekt vedr. vedlikeholdsplan for Sandaker borettslag og Multiconsult vedr. utarbeidelse av forprosjekt for etterisolering og vindusbytte. Møte med Front entreprenør og Consolvo vedr. rehabilitering av gavel - og teglsteinvegger.

HMS

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

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

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

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

De viktigste styrende dokumentene for boligselskapet er:

- lagets vedtekter
- husordensregler
- arbeidsavtaler og arbeidsbeskrivelser for vaktmester



Ansvarsfordeling

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

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

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

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

Risikovurdering

Borettslaget bruker en enkel form for risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Sannsynligheten
- Konsekvenser



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



Avvik

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

Internkontroll

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

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

Branninstruks er oppslått i alle inngangspartiene.

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

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

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

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

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

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

Følgende forhold fra HMS handlingsplanen er utført i perioden:

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



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

Årsrapport fra grøntkomiteen

Referat fra Grøntkomiteen 2021

Vi har hatt 6 møter i løpet av året 2021.

Pga. koronaen og myndighetenes anbefalinger besluttet vi å avlyse dugnadene i vår og høst.

På forsommeren hadde vi en befaring med Tom fra Gårdreform på uteområdet. Han kom med et tilbud på utbedring av plenområdet hvor arbeiderne hadde hatt sine arbeidsbrakker i forbindelse med utskifting av vinduer/verandadører. Vi ønsket også en hekk m/Aroniabusker som en avgrensing mot stein-sirkelen på utsiden av gjerdet.

Det ble godkjent av styret, og jobben ble utført av Gårdreform.

Bent satte på spreder for å vanne den nysådde plenen, men Synnve, Silvana og jeg byttet på å vanne Aroniabuskene.

Vi har planer om å utvide området med flere bærbusker til våren.

I september inviterte vi alle som steller blomster foran inngangene til et utendørsmøte, der delte vi stauder og blomsterfrø og erfaringer. Det ble et vellykket møte som vi kommer til å gjøre igjen.

Etter ønske fra beboere ble det organisert henting av ting folk ville kvitte seg med i oktober.

Ellers har det vært stille og rolig i oppgang 8A.

Vennlig hilsen

Mette Sørli

Leder av Grøntkomiteen

Oppgangstillitsvalgt i 8A

Årsrapport fra Trafikkomiteen

Trafikkomiteen (TK) har som oppgave å være rådgivere til styret i trafikale forhold i borettslaget. TK har i året 2021 hatt totalt 7 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 ved behov.

I 2021 har TK hatt søkelys på kjøring og parkering på borettslagets område. Det er til tider mye kjøring og parkering på gangveiene. Trolig har kjøring og parkering på området økt etter fjerning av kommunale parkeringsplasser i Åsengata, flere varelevering og renovasjon av leiligheter. Bøter blir gitt til feilparkerte biler.

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

«Bilplasser og trafikkforhold»

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



Følgende unntak gjelder:

- A. Renovasjonsetatens biler
- B. Uniformerte utrykningskjøretøyer
- C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
- D. Transport av bevegelseshemmede.
- E. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

Årsrapport fra Velferdskomiteen.

Hei, kort og greit fra velferd:

Velferdskomiteen har i 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 tilstede alle hverdager mellom kl. 0700 – 1500. Kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1800 – 1900.

Telefon til vaktmester er 477 08 043 som kan ringes mellom kl. 0700 – 1500. Etter kl. 1500 kan ISS kontaktes på tlf. 815 55 585.

I vintersesongen 2021/2022 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 - 1500. I tilfelle akutte forhold som brann, lekkasjer og heisstans må man bare ringe.

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



Garasjeanlegget

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

Vakt i garasjen blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig for 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 Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Velikeholdsarbeider utover vanlig vedlikehold i 2021 /2022

Styret er opptatt av et systematisk vedlikehold av borettslaget. I 2021/2022 har vi foretatt vedlikehold av alle gavelvegger og foretatt nødvendig vedlikehold og reparasjon av det katodiske anlegget. Videre har vi foretatt vedlikehold og reparasjon av alle teglsteinvegger.

Alle lyspunkter i garasjen er skiftet til Led-lys med sparemodus. Montering av nye led-utelys er fullført

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 garasjeanlegg og oppgangene om natten.
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr.
- Gårdreform for snøbrøyting og vedlikehold av grøntareal.
- ISS, for vask av inngangspartier og trapper
- Matteservice for matteservice
- NORPORT når det gjelder reparasjon av garasjeporter.



Bomiljø

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

Søppeltømming

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

Styret

Styret vil takke alle beboere for innsatsen og forståelse som er vist i den spesielle tiden vi har vært igjennom.

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Oppgangstillitsvalgte

Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å 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.

Garasjeanlegget

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

Vakthold i garasjen blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig for 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.



Forsikring

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

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

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.

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.

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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sandaker Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

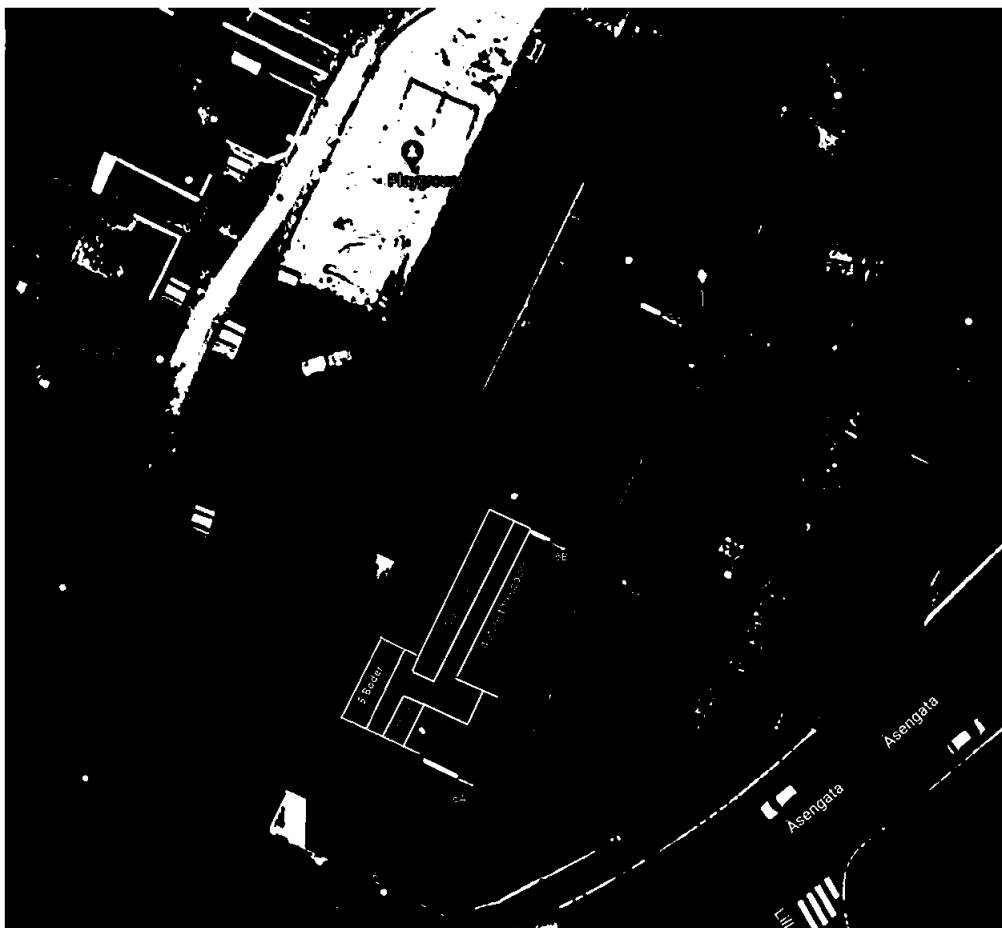
Energimerking

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

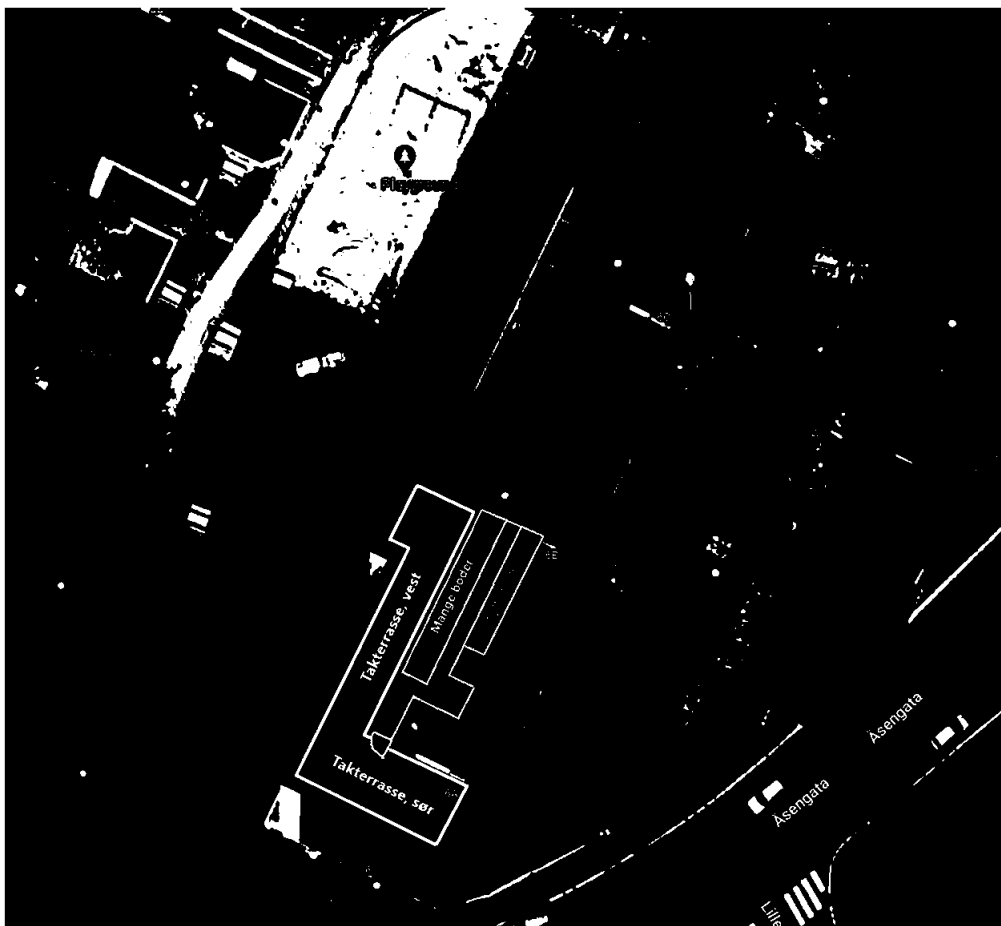


Større vedlikehold og rehabilitering

2021/2022	Vedlikehold av teglsteinvegger.
2021	Rehabilitering av gavelvegg. Alle katodiske punkter er gjennomgått.
2021	Nye LED-lys garasje
2021	Nye utelys
2021	Oppgradering av ledelys i oppganger
2020	Infrastruktur for elbillading
2020	Beising av utemøbler
2020	Nye høyspentkabler og brytere
2020	400 volts tavle for elbillading
2020	Utbedring av gangvei 6 c
2019-2020	Nye dører garasje
2020	Nye vinduer og dører mot balkong inkl. etterisolering.
2018	Oppgradering av utemøbler
2018	Nye lekeapparater
2018	Tilstandsvurdering bunnledning (avløp
2017	Skiftet lysarmaturer oppgang til LED-lys
2017	Nye brannslukningsapparater
2017	Installasjon av fiber
2016	Nye varmtvannstanker
2016	Varmepumper på tak
2016	Ny sprinkelsentral
2016	Nye 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



Åsengata 6 slik den ser ut i dag med loftsboder, tørkeboder og gang tegnet opp for 6A



Eksempel på løsningsforslag for sørvest takterrasse over Åsengata 6(A). Nordvest forslaget er ikke tegnet inn her.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22

Selskapsnummer: 444 **Selskapsnavn:** Sandaker Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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