



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 428 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 588 580	2 718 112
Sum inntekter		2 588 580	2 718 112
Kostnader			
Lønnskostnad		124 232	123 438
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 531	67 045
Annen driftskostnad		2 702 997	2 493 050
Sum kostnader		2 874 760	2 683 533
Driftsresultat		-286 180	34 579
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 211	15 778
Sum finansinntekter		6 211	15 778
Annen finanskostnad		64 075	85 821
Sum finanskostnader		64 075	85 821
Netto finans		-57 864	-70 043
Ordinært resultat før skattekostnad		-344 044	-35 464
Ordinært resultat etter skattekostnad		-344 044	-35 464
Årsresultat		-344 044	-35 464
Totalresultat		-344 044	-35 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-344 044	-35 464
Sum overføringer og disponeringer		-344 044	-35 464



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 083 473	3 083 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		255 708	303 240
Sum varige driftsmidler		3 339 182	3 386 712
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 339 182	3 386 712
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		31 504	30 976
Sum fordringer		31 504	30 976
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 609 785	2 210 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 609 785	2 210 857
Sum omløpsmidler		1 641 288	2 241 833
SUM EIENDELER		4 980 470	5 628 545

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 124 074	2 468 118
Sum opptjent egenkapital		2 124 074	2 468 118
Sum egenkapital		2 129 974	2 474 018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 521 898	2 791 448
Øvrig langsiktig gjeld		278 900	278 900
Sum annen langsiktig gjeld		2 800 798	3 070 348
Sum langsiktig gjeld		2 800 798	3 070 348
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		272	482
Leverandørgjeld		41 758	76 028
Skyldige offentlige avgifter		5 065	5 066
Annen kortsiktig gjeld		2 603	2 603
Sum kortsiktig gjeld		49 698	84 179
Sum gjeld		2 850 496	3 154 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 980 470	5 628 545



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421103

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 428 059
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDAKERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 588 580	2 718 112
Sum inntekter		2 588 580	2 718 112
Kostnader			
Lønnskostnad		124 232	123 438
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 531	67 045
Annen driftskostnad		2 702 997	2 493 050
Sum kostnader		2 874 760	2 683 533
Driftsresultat		-286 180	34 579
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 211	15 778
Sum finansinntekter		6 211	15 778
Annen finanskostnad		64 075	85 821
Sum finanskostnader		64 075	85 821
Netto finans		-57 864	-70 043
Ordinært resultat før skattekostnad		-344 044	-35 464
Ordinært resultat etter skattekostnad		-344 044	-35 464
Årsresultat		-344 044	-35 464
Totalresultat		-344 044	-35 464
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-344 044	-35 464
Sum overføringer og disponeringer		-344 044	-35 464



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 083 473	3 083 473
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		255 708	303 240
Sum varige driftsmidler		3 339 182	3 386 712

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		3 339 182	3 386 712
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		31 504	30 976
Sum fordringer		31 504	30 976

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 609 785	2 210 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 609 785	2 210 857

Sum omløpsmidler		1 641 288	2 241 833
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 980 470	5 628 545
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 124 074	2 468 118
Sum opptjent egenkapital	2 124 074	2 468 118
Sum egenkapital	2 129 974	2 474 018
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 521 898	2 791 448
Øvrig langsiktig gjeld	278 900	278 900
Sum annen langsiktig gjeld	2 800 798	3 070 348
Sum langsiktig gjeld	2 800 798	3 070 348
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	272	482
Leverandørgjeld	41 758	76 028
Skyldige offentlige avgifter	5 065	5 066
Annen kortsiktig gjeld	2 603	2 603
Sum kortsiktig gjeld	49 698	84 179
Sum gjeld	2 850 496	3 154 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 980 470	5 628 545



Organisasjonsnr: 948 428 059
SANDAKERVEIEN 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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sandakerveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sandakerveien Borettslag. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/146>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Utskiftning av ytterdører inn til hver av leilighetene
6. Utskiftning av radiatorer
7. Utvendig vindusvask i regi av borettslaget
8. Valg av styre
9. Delegert til OBOS Generalforsamling
10. Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandakerveien Borettslag

Caroline Søgård Fåne

Anne-Grethe Engebretsen

Yulia Pechenkina

Bjørn Rosten

Andreas Botnen Smebye



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Håkon Lileng og Gro Hektoen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Håkon Lileng og Gro Hektoen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Sandakerveien.pdf



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sandakerveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.05.21 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



Sandakerveien Borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sandakerveien Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21.

Selskapsnummer: 0146 **Selskapsnavn** Sandakerveien Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Håkon Lileng og Gro Hektoen velges som protokollvitne(r).

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 82 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Utskiftning av ytterdører inn til hver av leilighetene

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sandakerveien Borettslag

Utskiftning av radiatorer

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Utvendig vindusvask i regi av borettslaget

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av styre, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Knut Andre Vold	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Lars Birger Davan	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Anne-Grethe Engebretsen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Nina Torekveen Høibjelke	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Caroline Sørgård Fåne	<input type="checkbox"/>

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Anne-Grethe Engebretsen	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Caroline Sørgård Fåne	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Caroline Søgård Fåne	Sandakerveien 77
Nestleder	Anne-Grethe Engebretsen	Sandakerveien 79
Styremedlem	Yulia Pechenkina	Sandakerveien 77
Styremedlem	Bjørn Rosten	Sandakerveien 81
Styremedlem	Andreas Botnen Smebye	Sandakerveien 79
Varamedlem	Terese Bekkevold	Sandakerveien 73
Varamedlem	Nina Torekveen Høibjelke	Sandakerveien 73

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne-Grethe Engebretsen	Sandakerveien 79
Varadelegert	
Magnus Haugen Morken	Landingsveien 72

Valgkomiteen

Vanja Ansgard	Sandakerveien 73
Gro Hektoen	Sandakerveien 73

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sandakerveien Borettslag

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sandakerveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948428059, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakervn 73-81

Gårds- og bruksnummer:
223 45

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1986 er på 2 833 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. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sandakerveien Borettslag har en ansatt.



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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 588 580. Dette er kr 46 420 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere renteinntekter. Andre inntekter består i hovedsak av vaskeri og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 874 760. Dette er kr 278 916 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 344 044 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 31.12.2020 kr 1 591 590 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 287 500 til større vedlikehold som blant annet omfatter brannsikring, samt vedlikehold av bygninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 951. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandakerveien Borettslag.

Lån

Sandakerveien Borettslag har to lån i OBOS-banken, ett annuitetslån til en flytende rente på 1,98 % og ett annuitetslån til en flytende rente på 1,98 %. Lånene er ferdig nedbetalt i henholdsvis 2027 og 2037.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 2 504.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandakerveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sandakerveien Borettslag årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av 12 av 37 Det norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sandakerveien Borettslag



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

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 2020	Regnskap 2019	Budsjet t 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 157 654	2 382 392	2 157 654	1 591 590
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-344 044	-35 464	-598 676	-1 315 247
Tilbakeføring av avskrivning	15 47 531	67 045	50 000	50 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -269 550	-256 319	-261 000	-280 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-566 063	-224 738	-809 676	-1 545 247
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 591 590	2 157 654	1 347 978	46 343
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 641 288	2 241 833		



Sandakerveien Borettslag

Kortsiktig gjeld	-49 698	-84 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 591 590	2 157 654

SANDAKERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 572 680	2 691 632	2 615 000	2 617 000
Andre inntekter	3	15 900	26 480	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 588 580	2 718 112	2 635 000	2 637 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 232	-45 438	-91 652	-91 647
Styrehonorar	5	-82 000	-78 000	-82 000	-82 000
Avskrivninger	15	-47 531	-67 045	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 295	-4 750	-5 100	-5 200
Forretningsførerhonorar		-100 260	-97 720	-100	-100 300
Konsulenthonorar	7	-19 021	-58 151	-15 000	-6 000
Kontingenter		-11 800	-11 800	-11 800	-11 800
Drift og vedlikehold	8	-1 436 944	-882 234	-1 457 500	-2 287 500
Forsikringer		-123 049	-114 067	-120 000	-128 000
Kommunale avgifter	9	-429 724	-399 211	-428 750	-432 500
Energi/fyring	10	-405 256	-628 364	-626 800	-585 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 905	-209 328	-119 652	-124 000
Andre driftskostnader	11	-47 743	-87 426	-163 457	-48 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 874 760	-2 683 533	-3 153 676	-3 952 247
DRIFTSRESULTAT		-286 180	34 579	-518 676	-1 315 247
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 211	15 778	0	0



Sandakerveien Borettslag

Finanskostnader	13	-64 075	-85 821	-80 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 864	-70 043	-80 000	0

ÅRSRESULTAT		-344 044	-35 464	676	-1 315 247
--------------------	--	-----------------	----------------	------------	-------------------

Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-344 044	-35 464		

SANDAKERVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 428 059, KUNDENR. 146

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 830 670	2 830 670
Tomt		252 803	252 803
Andre varige driftsmidler	15	255 709	303 240
SUM ANLEGGSMIDLER		3 339 182	3 386 713
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		31 504	30 976
Driftskonto OBOS-banken		176 545	783 626
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 015	3 015
		1 430	
Sparekonto OBOS-banken		224	1 424 215
SUM OMLØPSMIDLER		1 641 288	2 241 833
SUM EIENDELER		4 980 470	5 628 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 59 * 100		5 900	5 900
		2 124	
Opptjent egenkapital		074	2 468 118
SUM EGENKAPITAL		2 129 974	2 474 018



Sandakerveien Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

		2 521	
Pante- og gjeldsbrevlån	16	898	2 791 448
Borettsinnskudd	17	278 900	278 900
		2 800	
SUM LANGSIKTIG GJELD		798	3 070 348

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		41 758	76 028
Skyldige offentlige avgifter	18	5 065	5 066
Påløpte renter		272	482
Annen kortsiktig gjeld	19	2 603	2 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 698	84 179

		4 980	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		470	5 628 545

Pantstillelse	20	6 378 900	
Garantiansvar		00	6 378 900

Oslo, 10.03.2021
Styret i Sandakerveien Borettslag

Caroline Søgård Fåne/s/

Yulia Pechenkina/s/

Bjørn Rosten/s/

Andreas Botnen Smebye/s/

Anne-grethe Engebretsen/s/



Sandakerveien Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 448 588
Bredbånd	121 680
Leie	46 668
Eiendomsskatt	396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 617 332

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-42 624
Bredbånd	-2 028
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 572 680

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	15 900
SUM ANDRE INNETEKTER	15 900



Sandakerveien Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 692
Påløpte feriepenger	-2 603
Fri bolig	-47 652
Naturalytelser speilkonto	47 652
Arbeidsgiveravgift	-21 707
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 770

SUM PERSONALKOSTNADER **-42 232**

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 2019/2020, og er på kr 82 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-10 608
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 413
Andre konsulentonorarer	0

SUM KONSULENTHONORAR **-19 021**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-917 625
-----------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-917 625**

Drift/vedlikehold bygninger	-287 023
Drift/vedlikehold VVS	-27 519
Drift/vedlikehold elektro	-71 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 963
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 189
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 356
Kostnader dugnader	-2 057

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 436 944**

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



Sandakerveien Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-397
Vann- og avløpsavgift	-232 186
Feieavgift	-1 741
Renovasjonsavgift	-195 399
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-429 724

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-25 852
Fjernvarme	-379 404
SUM ENERGI / FYRING	-405 256

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 778
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 273
Lyspærer og sikringer	-2 069
Vaktmestertjenester	-18 713
Trykksaker	-289
Andre kontorkostnader	-2 844
Porto	-1 315
Bank- og kortgebyr	-2 463
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 743

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	202
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 009
SUM FINANSINTEKTER	6 211

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 082
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-22 993
SUM FINANSKOSTNADER	-64 075

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	2 355 900
Oppskrevet 1972	474 770
SUM BYGNINGER	2 830 670



Sandakerveien Borettslag

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.223/bnr.45

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 107.

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin

Tilgang 2015

107 444

-100

Avskrevet tidligere

287

Avskrevet i år

-7 156

1

Avfallsanlegg

Tilgang 2017

403 750

-107

Avskrevet tidligere

667

Avskrevet i år

-40 375

255 708

Porttelefon

Tilgang 2014

155 434

-155

Avskrevet tidligere

434

0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

255 709

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-47 531

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007

-3 900

000

2 082

Nedbetalt tidligere

025

Nedbetalt i år

224 126

-1 593 849

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-1 080

000

Nedbetalt tidligere

106 527

Nedbetalt i år

45 424

-928 049



Sandakerveien Borettslag

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 521 898
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-278 900
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-278 900
----------------------------	-----------------

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 015
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 050
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 065
---	---------------

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 603
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 603
-----------------------------------	---------------

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	278 900
-----------------	---------

Pantelån	2 521 898
----------	-----------

TOTALT	2 800 798
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 830 670
-----------	-----------

	252 803
--	---------

TOTALT	3 083 473
---------------	------------------



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har utført følgende vedlikehold og arbeid ila. 2020.

- Oppgradert bakgården med beskjæring samt planting av ny hekk.
- Nytt låssystem ved inngangsparti og kjellerdører.
- Gjennomført vår og høstdugnad.
- Gjennomført styremøte en gang i måneden.
- Fått ny vedlikeholdsplan fra Opak.
- Planlagt innføring av brannvarslingsanlegg (gjennomføres i 2021).

Som fremtidig arbeid vil styret se nærmere på følgende prosjekter.

- Radiatorer, bytte av vinduer og balkongdører.
- Oppfriskning av fasaden.

Styret

Kontaktinformasjon for styret kan finnes på vår hjemmeside: www.vibbo.no

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.

Portner

Portner Arild Lohrbauer ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Portner kan også kontaktes på telefon 99 22 88 56.

Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles ved henvendelse til styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos portner. Ved fremleie har andelseier ansvar for skilting.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i kjelleren mellom oppgang 75 og 77.

Fryserom

Felles fryserom er i kjelleren i oppgang 79.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **IF SKADEFORSIKRING(35704)** med polisenummer 565469. 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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. Sandakerveien 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		Bytte av sirkulasjonspumpe.
2020-2020		Oppgradering av bakgården. Nytt låssystem. Ny vedlikeholdsplan. Bytte av varmtvannspumpe.
2019-2019		Omtrekking av tak. Samt skifte av bunnledninger.
2017 - 2017	Nye avfallsbrønner	
2016 - 2016	Omlagging til fjernvarme	
2016 - 2017	Drenering av bygård	
2015	To nye vaskemaskiner	
2015	Gjennomgang av brannsikkerhet i bygget	
2015	Nye brannvarslere i fellesområder	Nye brannvarslere i fellesområder, samt skilter
2014	Porttelefoner	Nye porttelefoner
2013	Brannslukningsapparater	Utskifting av samtlige brannslukningsapparater.
2012	Rens av ventilasjonsanlegget	
2011	Asbestsanering og isolasjon	Asbestsanering og isolasjon av rør i kjeller.
2008	Avvikling fellesfryseri+ny oljetank	Ny oljetank. Fryseri avviklet og erstattet med frysebokser. Gamle lamper i oppganger byttet. Installert A60 dører til EL-sjakter i kjeller.
2007	Fasade, balkonger og tak	Rehabilitering av fasade, balkonger og tak.
		Rehabilitering hovedtavle i nr. 79.
2006	Rehabilitering hovedtavle i nr.75	
2006	Rehabilitering el-anlegg	Rehabilitering elektriske stigeledninger og rehabilitert alle sikringsskap tilknyttet leilighetene med ekstra kurs til badene.
2006	Våtromsrehabilitering	Ferdigstilt våtromsrehabilitering (byttet alle vann- og avløpsrør).
2003	Bredbånd	Alle leiligheter har fått bredbåndstilgang
2003	Nye pulverapparater til alle leiligheter	
2003	Ny tørketrommel	
2003	Kontroll av oljetank	
2002	Utskifting av alle postkasser	
1999	Byttet A-60 dører i kjeller (brann dører)	
1998	Utskifting av utgangsdører	
1995	Ny fyrkjøle	
1992	Maling/oppussing av alle oppganger	



Sandakerveien Borettslag

1990	Utskiftning inngangsdører	Utskiftning av inngangsdører til leilighetene
1988	Utskiftning av vinduer og balkongdører	
1984	Omtrekking av tak	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 82 000.



Sak 5

Utskiftning av ytterdører inn til hver av leilighetene

Forslag fremmet av: Anna Iben Albrigtsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Selv om dørene oppfyller minimumskrav til brann og lydisolering, er ikke dørene godt isolert verken for lyd, lukt eller kulde. Det høres svært godt når noen går eller snakker i oppgangen, og det blir mye støy i forbindelse med dørslamring ved lukking av de enkelte leilighetenes dører eller ytterdøren. Videre siver det inn lukt som mat- og røyklukt, samt kulde fra oppgangen. Nye ytterdører vil også kunne heve standarden på leilighetene og gi et godt helhetsinntrykk av borettslaget.

I forbindelse med forslagsstillingen er det verdt å bemerke følgende. Jeg kontaktet tidligere styreleder angående utskiftning av ytterdører og dette inngikk slik jeg forsto i vedlikeholdsplanen som gjaldt frem til 2018. Jeg kontaktet nåværende styreleder og ytterdørene er nå ikke lenger vurdert til å skulle skiftes i løpet av de neste ti årene. Jeg stiller meg undrende til at dørene ikke inngår i den nye vedlikeholdsplanen.

Styrets innstilling

Dørene er vurdert etter siste tilstandsrapport som tilfredsstillende etter dagens gjeldene forskriftskrav iht. brann- og lydkrav. Styret ønsker heller å prioritere å bruke kostnader på de tiltakene som vurdert som mer kritiske. Etter nærmere innsyn i tidligere vedlikeholdsplan fra 2014 er dørene også vurdert som tilfredsstillende etter gjeldene forskriftskrav.

Forslag til vedtak

Forslaget om utskiftning av ytterdører vedtas.



Sak 6

Utskiftning av radiatorer

Forslag fremmet av: Anna Iben Albrigtsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Radiatorerne er vanskelig å justere varmen på slik at man får en jevn temperatur. Det er heller ikke mulig å se hvilken temperatur man justerer til. De oppleves som enten kalde eller veldig varme. Det vil også heve inntrykket og standarden på leilighetene ved å få nye radiatorer.

Styrets innstilling

Vi vil sette i gang et prosjekt med radiatorerne innen 1 - 3 år i henhold til vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Forslaget om utskiftning av radiatorer vedtas.



Sak 7

Utvendig vindusvask i regi av borettslaget

Forslag fremmet av: Anna Iben Albrigtsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er vanskelig å få vasket vinduene på utsiden selv, ettersom vinduene vender utover. Forslaget kan innebære å få vasket vinduene utvendig enten årlig eller hvert halvår og da av et eksternt firma.

Styrets innstilling

Vinduene kan snus. Styret ser derfor ikke hensikten med dette.

Forslag til vedtak

Forslaget om vindusvask vedtas.



Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Knut Andre Vold

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anne-Grethe Engebretsen

Lars Birger Davan

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Caroline Sørgård Fåne

Nina Torekveen Høibjelke



Sak 9

Delegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Anne-Grethe Engebretsen foreslås som delegert.

Forslag til vedtak

Anne-Grethe Engebretsen er valgt.



Sak 10

Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Caroline Sørgård Fåne foreslås som varadelegert til OBOS Generalforsamling.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.