



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 213 853
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 739 247	8 927 212
Sum inntekter		8 739 247	8 927 212
Kostnader			
Lønnskostnad		360 656	331 827
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 314	66 242
Annen driftskostnad		6 366 037	7 917 808
Sum kostnader		6 794 007	8 315 877
Driftsresultat		1 945 240	611 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 329	28
Sum finansinntekter		4 329	28
Annen finanskostnad		355 610	241 883
Sum finanskostnader		355 610	241 883
Netto finans		-351 281	-241 855
Ordinært resultat før skattekostnad		1 593 959	369 480
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 593 959	369 480
Årsresultat		1 593 959	369 480
Totalresultat		1 593 959	369 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 593 959	369 480
Sum overføringer og disponeringer		1 593 959	369 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 293 000	18 293 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		367 054	305 805
Sum varige driftsmidler		18 660 054	18 598 805
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		211 181	
Sum finansielle anleggsmidler		211 181	0
Sum anleggsmidler		18 871 235	18 598 805
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	-27 188
Andre fordringer		352 935	298 928
Sum fordringer		353 005	271 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 093	1 256 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 916 093	1 256 628
Sum omløpsmidler		2 269 098	1 528 367
SUM EIENDELER		21 140 333	20 127 172



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital		19 600	19 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 412 832	3 818 873
Sum opptjent egenkapital		5 412 832	3 818 873
Sum egenkapital		5 432 432	3 838 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 965 994	12 873 390
Øvrig langsiktig gjeld		3 313 529	3 103 400
Sum annen langsiktig gjeld		15 279 523	15 976 790
Sum langsiktig gjeld		15 279 523	15 976 790
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 720	1 375
Leverandørgjeld		412 094	128 563
Skyldige offentlige avgifter		4 399	2 770
Annen kortsiktig gjeld		9 166	179 201
Sum kortsiktig gjeld		428 378	311 909
Sum gjeld		15 707 901	16 288 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 140 333	20 127 172



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 477723

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 213 853
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SANDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2023



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 739 247	8 927 212
Sum inntekter		8 739 247	8 927 212
Kostnader			
Lønnskostnad		360 656	331 827
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		67 314	66 242
Annen driftskostnad		6 366 037	7 917 808
Sum kostnader		6 794 007	8 315 877
Driftsresultat		1 945 240	611 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 329	28
Sum finansinntekter		4 329	28
Annen finanskostnad		355 610	241 883
Sum finanskostnader		355 610	241 883
Netto finans		-351 281	-241 855
Ordinært resultat før skattekostnad		1 593 959	369 480
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 593 959	369 480
Årsresultat		1 593 959	369 480
Totalresultat		1 593 959	369 480
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 593 959	369 480
Sum overføringer og disponeringer		1 593 959	369 480



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 18 293 000 18 293 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

367 054 305 805

Sum varige driftsmidler

18 660 054 18 598 805

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

211 181

Sum finansielle

anleggsmidler

211 181 0

Sum anleggsmidler

18 871 235 18 598 805

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Kundefordringer

70 -27 188

Andre fordringer

352 935 298 928

Sum fordringer

353 005 271 740

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1 916 093 1 256 628

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 916 093 1 256 628

Sum omløpsmidler

2 269 098 1 528 367

SUM EIENDELER

21 140 333 20 127 172

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	19 600	19 600
Sum innskutt egenkapital	19 600	19 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 412 832	3 818 873
Sum opptjent egenkapital	5 412 832	3 818 873
Sum egenkapital	5 432 432	3 838 473
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 965 994	12 873 390
Øvrig langsiktig gjeld	3 313 529	3 103 400
Sum annen langsiktig gjeld	15 279 523	15 976 790
Sum langsiktig gjeld	15 279 523	15 976 790
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 720	1 375
Leverandørgjeld	412 094	128 563
Skyldige offentlige avgifter	4 399	2 770
Annen kortsiktig gjeld	9 166	179 201
Sum kortsiktig gjeld	428 378	311 909
Sum gjeld	15 707 901	16 288 699
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 140 333	20 127 172



Organisasjonsnr: 951 213 853
SANDBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sandbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 4. mai 2023

Selskapsnummer: 384





Velkommen til årsmøte i Sandbakken 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. april kl. 18:00 og lukker 4. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/384>

Det holdes også et frivillig møte 25. april kl. 18:00 , Tonsenhagen Skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det ble sendt ut to innkallinger. Grunnen er at stemmeperioden var litt feil. Det skal åpnes for avstemning fra klokka 18:00, ikke 20:00 som først ble sendt ut. Ellers er alt likt.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Styrehonorar
5. Honorar til vagkomiteen
6. Sykkelskur
7. Flagging
8. Pridemarkering
9. Bytte nettleverandør
10. Oppgradering til fibernett



11. Vinterbelysning
12. Skifte «vaktmesterselskap»
13. Gjerde på basketballbanen
14. Beplantning av fellesområdet.
15. Beskjering av prydbusker
16. Garasjer
17. OBOS-nøkkelen
18. Betaling vaskeri
19. Bruk av vaskeriet på søndager
20. Bruk av vaskeri på søndager og helligdager
21. Vaskeriene. Utvidet vasketid og mer moderne drift.
22. Befarig
23. Strømsparetiltak
24. Avvikling av borettslagets fire elbilladere
25. Økning av månedsprisen for fellesladerne.
26. Ytterveggene på soverommene trenger å etterisoleres.
27. Rehabilitering av bad
28. Hyppigere vask av fellesareal
29. Valg av tillitsvalgte
30. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sandbakken Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på fysisk møte

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrevernet.no.pdf



Sak 4

Styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret i dag er på ca 1224,- per boenhet. Snittet generelt i OBOS for tilsvarende størrelse borettslag ligger på 1560,-.

Vi ønsker å justere honoraret til det tilsvarende.

Styrets innstilling

De som sitter i styret i Sandbakken borettslag bør ha et ønske og motivasjon til opprettholde et godt bomiljø og en god drift. Men det skal samtidig vites at det er mye jobb med daglig drift og at det lønnes rettfærdig.

Styret er for dette forslaget

Forslag til vedtak

Endre styrehonoraret til kr 1560,- per boenhet.

Sak 5

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget ved å finne passende kandidater til styreverv og bør etter styrets mening honoreres for dette. Valgkomiteen består av to medlemmer og styret foreslår derfor et honorar på kr 4 000,- som deles mellom disse

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 4 000,- kroner.



Sak 6

Sykkelskur

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sandbakken har gode oppbevaringsmuligheter til vanlige sykler innendørs, men for større sykler med feks. vogn, tyngre elsykler, transportsykler og lignende er innendørs oppbevaring problematisk.

Det foreslås derfor etablering av ett utendørs sykkelskur i nordlige enden av Rødbergveien 69. Denne plasseringen er sentral i borettslaget og enkel tilkomst til veinettet. Plassene blir private med en evt. venteliste og pris per mnd. per plass blir kr 100,-

Styrets innstilling

Mange beboere har etterspurt bedre oppbevaring for slike sykler og styret er positive til dette. Se vedlagte 2 løsninger.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sykkelskur
- Mot Sykkelskur

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sneket sykkelskur med plexitak på jordskruer.
2. Sykkelskur i metall på fundament i betong.

Vedlegg

2. Sak Sykkelskur.pdf

Sak 7

Flagging

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Sandbakkens beboere har etterspurt flagging på de offisielle flaggdagene. Styret har ikke mulighet til dette og har gjennomført en undersøkelse blant beboerne om noen kunne tatt på seg ansvaret mot betaling. Men oppslutningen var for liten.

Vi har da etterspurt denne tjenesten eksternt og fått et tilbud på kr 47 800,- inkl mva. Flagging utenom de offisielle dagene kommer på ca 3 000,- per dag i tillegg.

Styrets innstilling

Styret er ikke positive da vi synes dette er kostbart og ser midlene bedre benyttet andre steder.

Forslag til vedtak

Vi går for dette tilbudet og er innforstått med det kan forekomme prisøkning på tjenesten i årene fremover.

Sak 8

Pridemarkering

Forslag fremmet av:

Pia Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Forslag: ønsker at borettslaget kjøper inn og henger opp prideflagg når pride markeres i juni.

Styrets innstilling

Styret fremmer mangfold og er positive til forslaget.

Hvis det stemmes for forslag om flagging vil vi legge til dette der. Hvis ikke, kan vi gå til innkjøp av en utendørs oppbevaringsboks for flagg med kodelås hvor flagget kan lagres.

Men vi ønsker at en eller flere beboere kan ta på seg ansvaret for å heise og fire flagget på pride dagen.

Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper inn og henger opp prideflagg når pride markeres i juni.



Sak 9

Bytte nettleverandør

Forslag fremmet av:

Frank Wardenær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

TV og Netttjenester fra Telia oppleves som veldig ustabile og bindingen til Telia utløper i mars så vi bør reforhandle avtale og innhente tilbud fra Telenor og andre leverandører

Styrets innstilling

Styret kjenner godt til ustabiliteten som har vært det siste året. Dette er ikke akseptabelt og styret har flere ganger vært på Telia for å utbedre feilene. Det har vært flere årsaker og ikke alle har vært relatert til Telia. De siste tekniske problemene skal ha vært utbedret i starten av februar.

Bindingstiden utløper i juni styret og ser på andre tilbydere og kanskje etablering av fiber direkte inn i hver leilighet. Se egen sak om oppgradering til fibernet.

Styret anbefaler å stemme mot denne saken heller for den andre saken om etablereing av fiber.

Forslag til vedtak

Skifte TV/nettleverandør

Sak 10

Oppgradering til fibernet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter diverse problemer det siste året med TV og Internett har styret jobbet med feilsøking via Telia og utbedring. Årsakene til problemene har vært tredelt, med eldre/dårlig utstyr i leilighetene, problemer med det interne nettet i borettslaget og problemer i andre nasjonale nett.

For å gjøre oss minst mulig sårbare ønsker vi å modernisere vårt nett med å oppgradere til fiber inn i hver leilighet. Etter gjennomgang av tilbud fra flere leveraddører har vi kommet frem til at vi ønsker å fortsette med Telia, hvor de tar den tekniske oppgraderingen kostnadsfritt og borettslaget samtidig får en redusert månedspris mot en binding på 5 år.



Tilbudet er vedlagt.

Dette tilbudet gir rom for fleksibilitet for hver beboer. Enten om man kun ønsker TV, kun Internett, eller en kombinasjon av begge deler. Og det er også stor frihet i valg av kanaler og Internett hastigheter.

Som et eksempel som en familie med hjemmekontor vil en internett hastighet på 100 Mbps opp/ned koste 209,- per mnd. Og da får man også inkludert 50 poeng man kan velge TV tilbud med.

I tillegg kommer 399,-, men dette dekkes av felleskostnaden. I dag er denne 488,77.

Styret ønsker å nevne at det ikke er sikkert nytt utstyr i leiligheten plasseres på samme sted som i dag, da mange beboere har forskjellige løsninger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler oppgradering til fiber og mener dette er et godt tilbud.

Forslag til vedtak

Oppgradering til fiber med nåværende leverandør.

Vedlegg

3. Tilbud på flex Premium 50 med oppgradering aktivt ethernet (fiber) til Sandbakken Brl.pdf

Sak 11

Vinterbelysning

Forslag fremmet av:

Pia Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei. Forslag: borettslaget kjøper inn vinterlys/lyslenker som henges opp på ulike trær/hekk rundt i borettslaget fra desember og ut januar.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til stemningsfull vinterbelysning.

Men utfordringen er utendørs strømuttak i nærhet til feks. trær, busker, flaggstenger mm. Og vi ønsker ikke bla. å grave for å tilrettelegge dette.



Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper inn vinterlys/lyslenker som henges opp på ulike trær/hekk rundt i borettslaget fra desember og ut januar.

Sak 12

Skifte «vaktmesterselskap»

Forslag fremmet av:

Frank Wardenær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne vinteren har vært dråpen for mange i borettslaget og vi håper på en avstemming vedrørende utskifting «vaktmesterselskap»

Styrets innstilling

Kvaliteten på vintervedlikeholdet fra Bygårdsservice de siste månedene har vært uakseptabel og styret har gjentatte ganger bedt dem om å levere i henhold til avtale. Vi har også fått rabatt når kvaliteten har vært dårlig.

Vi er allerede i gang med å se på alternative leverandører, men ettersom vi ikke ennå har funnet noen som kan levere bedre tilbud til samme pris, anbefaler styret å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Skifte vaktmesterselskap

Sak 13

Gjerde på basketballbanen

Forslag fremmet av:

Caroline Rådahl Syverstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det mangler gjerde bak basketballmålet. Det gjør at mange baller triller ned mot parkeringsplassen på nedsiden. Barna løper etter ballen og det kan skape farlige trafikksituasjoner.



Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og ønsker å få dette på plass.

Forslag til vedtak

Sette opp netting bak basketballmålet.

Sak 14

Beplantning av fellesområdet.

Forslag fremmet av:

Caroline Rådahl Syverstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mange av frukttrærne er gamle, og mange andre trær er blitt felt.

Styrets innstilling

Styret er positive til dette og spesielt hvis resultatet kan være noe spiselig som barn og beboere i borettslaget kan ha glede av. Vi foreslår at kr 30 000,- benyttes i 2023 til dette formålet.

Styret har opprettet en grøntgruppe på Vibbo som vi anbefaler alle som ønsker å bidra til et vakkert utemiljø å bli medlem av.

Det blir denne gruppen som bestemmer hvilke trær som skal kjøpes og hvor de skal plantes.

Denne gruppen får en del myndighet til å bestemme hva som skal gjøres hvor innenfor budsjett.

Forslag til vedtak

Sette av en viss sum og nedsette en gruppe som kjøper inn nye trær, busker og blomster til fellesområdet.

Sak 15

Beskjering av prydbusker

Forslag fremmet av:

Trine-Lise Sønderbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Jeg foreslår at Brudespirea og andre vårblomstrene hekkebusker ikke blir klippet før etter blomstringen, senest 15 juni. I de seneste årene er de dessverre blitt skamklippet og er hverken til nytte for insektene eller en pryd for øyet.

Styrets innstilling

Styret er enige i dette, men har ikke kompetanse på feltet.

Vi foreslår å stemme for forslaget og at grøntgruppa setter opp en plan som styret tar videre til bygårdsservice som en del av årsplanen.

Forslag til vedtak

Det overlates til grøntgruppen

Sak 16

Garasjer

Forslag fremmet av:

Ellen Kvisler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se på tiltak i forhold til innkjøring garasjer slik at man kan kjøre inn på vinterstid

Styrets innstilling

Styret kan skjønne at det for noen garasjer kan være problematisk med tilgang vinterstid.

Men å planere i front av garasjene vil ikke praktisk la seg gjennomføre, og styret er derfor imot forslaget.

Forslag til vedtak

Planere ut innkjøringene til garasjene

Sak 17

OBOS-nøkkelen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS-nøkkelen er en innovativ digital nøkkel som vil gjøre det enklere og mer praktisk å administrere tilganger. Nærmere info kan ses her:

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>



Forenklet vil løsningen være tilsvarende det vi har i dag hvor den digitale løsningen kommer i tillegg til den fysiske låsen og nøkkelen, slik at det vil fortsatt være mulighet for begge.

Styret ønsker å fremme denne løsningen og har fått et tilbud om gratis teknisk etablering og en kostnad på 3 349,- per måned for systemet, drift og vedlikehold.

Med OBOS-nøkkelen vil det også bli mulig med digital nøkkel på egen inngangsdør. Slik at man ikke trenger noen fysiske nøkler. Noe som er meget praktisk for familiemedlemmer, midlertidig tilgang for håndverkere, vareleveranser mm. Hvis løsningen vedtas, vil styret organisere en kvantumsrabatt for private installasjoner.

Styrets innstilling

Styret er positive til løsningen av flere årsaker:

- Digital lås til egen leilighet.
- Ikke lenger mulig å miste noen digital RFID brikke.
- Slipper å programmere alle dører ved endringer.
- Mer praktisk drift enn dagens løsning.
- Enklere organisering av eierskifte
- Administrasjon a vaskeri brukere.

Forslag til vedtak

Vi skifter ut dagens brikke løsning med OBOS-nøkkelen til kr 3 349,- per måned.

Sak 18

Betaling vaskeri

Forslag fremmet av:

Ellen Kvisler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De som benytter vaskeriet kan betale, synes ikke det er riktig at de av oss som ikke benytter vaskeriet skal være med å betale for dette

Styrets innstilling

Dette er et rettfærdig forslag for de som bruker vaskeriet, samt også for de som ikke bruker det. Så styret er positive til forslaget, men ser utfordring til drift av betalings løsning.

Vi kjenner til fra andre vaskerier at de som har gått over til digitale løsninger for reservering og betaling har vist seg å være dyre og kompliserte for bla. de eldre.



Styret foreslår å stemme mot dette forslaget og heller stemme for sak: "Vaskeriene. Utvidet vasketid og mer moderne drift"

Forslag til vedtak

Betaling av bruk av vaskeri

Sak 19

Bruk av vaskeriet på søndager

Forslag fremmet av:

Hege Clever

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det også skal være mulig å bruke vaskekjeller på søndager. Leste i et Obos blad for en tid tilbake at dette er nå noe som er vanlig i de fleste borettslag. Bodde selv i et Obos borettslag på St. Hanshaugen der kunne du bruke vaskeriet på søndager fra kl. 10:00 til 16:00.

Jobber hele uken så det hadde vært veldig fint med denne muligheten.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget. Hvis både dette og "Vaskeriene. Utvidet vasketid og mer moderne drift" får flertall, vil vasketiden i sistnevnte forslag gjelde"

Forslag til vedtak

Det kan vaskes 11:00 - 19:00 på søndager

Sak 20

Bruk av vaskeri på søndager og helligdager

Forslag fremmet av:

Helene Sommerseth Bakkland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, jeg ønsker å komme med et forslag til generalforsamling. Jeg ønsker å endre på tidene det er lov til å bruke vaskerommet. Jeg vil endre at det skal være lov til å bruke



det kl 21 på lørdager, slik det er de andre dagene i uka. Jeg vil endre at det er lov til å bruke vaskerommet på søndager og helligdager. Da også fra 08.00-21.00.

Det å ha tilgang på vaskemaskinen er viktig for mange, og det burde være tilgjengelig så mye som mulig, slik at man får mulighet til å vaske klærne sine.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget. Hvis både dette og "Vaskeriene. Utvidet vasketid og mer moderne drift" får flertall, vil vasketiden i sistnevnte forslag gjelde.

Forslag til vedtak

Det er lov til å bruke vaskerommet på søndager og helligdager. Da også fra 08.00-21.00

Sak 21

Vaskeriene. Utvidet vasketid og mer moderne drift.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sandbakken har 5 flotte vaskerier som brukes aktivt, men er ikke like tilgjengelig for alle.

Vi foreslår derfor at vasketiden utvides og man går bort ifra renholdsansvaret og vaskelistene. Men isteden benytter det generelle vaskefirmaet til renhold.

Forslag til nye vasketider:

Hverdager:

1. 07:00 -11:00
2. 11:00-15:00
3. 15:00-19:00
4. 19:00-23:00

Lørdag:

1. 07:00 -11:00
2. 11:00-15:00
3. 15:00-19:00
4. 19:00-23:00

Søndag:

1. 11:00-15:00
2. 15:00-19:00



3. 19:00-23:00

Når det kommer til renhold, er det fortsatt de som benytter vaskeriet sitt ansvar å påse at det er rent og ryddig etter bruk.

Men vi foreslår at vaskeriene blir vasket 1 gang per måned av samme tilbyder som tar trappevask. Vi har fått et tilbud på dette på ca 1900,- inkl mva. per måned.

For å gjøre det mer rettferdig for alle forslår vi at de som vil bruke vaskeriet må betale kr 350,- per måned og dette inkluderer at man slutter med vaskelistene og et profesjonelt firma tar renhold 1 gang per måned.

Hvis sak over om obosnøkkel vedtas skal vi samtidig prøve å etablere dette på vaskeriene.

Styrets innstilling

Styret er for en utvidet brukstid av vaskeriene, fjerning av vaskelister og forenkling av prosessen rundt tilgang. Så styret er for dette, samt at de som benytter vaskeriet skal betale kr 350,- per mnd.

Forslag til vedtak

Utvide brukstiden, forenkle prosessen og tilgang for alle.

Sak 22

Befarig

Forslag fremmet av:

Ellen Kvisler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fårslår at styret tar en befarig i borettslaget som kan danne grunnlag for neste års vinterplan,, og se på forbedringer man gjøre slik at man er mer forberedt på glatt føre

Styrets innstilling

Styret er for forslaget og vil utarbeide et prioriteringskart og vurdere flere strøkasser

Forslag til vedtak

Utarbeide en vinterplan/ risikovurdering for neste vinter



Sak 23

Strømsparetiltak

Forslag fremmet av:

Torgeir Hermansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med økte energikostnader og anbefalinger om å redusere energiforbruket anbefaler klima og miljødepartementet gjennom ENOVA å montere varmepumpe. Styret har tidligere vært imot varmepumpe da de var bekymret for vibrasjoner og støy. Jeg har vært i kontakt med montør som sier at vibrasjoner i bygget ikke vil forekomme da utedel kan monteres i murvegg. Støy vil heller ikke overstige støy som allerede er i område og vil være mindre enn for eksempel avtrekksvifte som er montert i kjeller.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og generelle tiltak for energisparing.

Men ønsker her å komme med noen punkter som da må inn i husordensreglene.

- Godkjent løsning er luft til luft og utedel må plasseres på gulv på balkong.
- Rør til innedel må trekkes gjennom vegg under vinduer.
- Utedel må være av type med lavest mulig støy (under 25 db) og plasseres på vibrasjonsdempende føtter og ikke være synlig fra bakkeplan.
- Alt arbeid må gjøres av autoriserte fagfolk og ferdigattest skal sendes styret.
- Alle kostnader betales av beboer.
- Ved framtidig vedlikehold av balkonger er beboer ansvarlig for å fjerne varmepumpen mens arbeidene pågår.

Her er litt nærmere info om luft til luft varmepumper:

<https://www.varmepumpeinfo.no/varmepumpetyper/luft-til-luft-varmepumpe>

Forslag til vedtak

Godkjennelse fra styret til montering av varmepumpe på innsiden av balkong.



Sak 24

Avvikling av borettslagets fire elbilladere

Forslag fremmet av:

Torgeir Hermansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag fire elbilladere. Det koster 300 kr fastpris per måned for bruken uavhengig av hvor mye de brukes av de som har tilgang. Det er ingen egen måleavlesning på forbruket på laderene. Alle beboere har mulighet til å installere elbillader på privat parkeringsplass. Det har vært venteliste på leieparkeringsplasser i borettslaget. De som har tilgang på borettslaget felles elbilladere ville neppe benyttet disse om det var billigere å lade på privat elbil lader. Ønsker avikling av elbilladere som tar av fellesøkonomien til borettslaget. Evt at plassene leies ut og fører til reele inntekter uten risiko for utgifter for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er enig i at disse ladeplassene ikke administreres på mest mulig rettferdig vis, men vi er ikke enig i at disse skal avvikles. Styret foreslår derfor å stemme mot dette forslag og heller for neste forslag: "økning av månedsprisen for fellesladerne".

Forslag til vedtak

Avvikling av av de fire elbilladeplassene en måned etter årsmøtet 2023.

Sak 25

Økning av månedsprisen for fellesladerne.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For lading av elbil på private plasser er det i dag et lastbahlansert system som man betaler for antall kWh ladet.

Men de 4 felles ladeplassene har ikke samme mulighet da dette er enklere ladere og det er ganske kostbart å bygge om disse til felles bruksbasert system.

Styret foreslår derfor å øke prisen fra 300 til 700,- per måned for å kunne lade på disse plassene.

Vi har kommet frem til summen basert på følgende estimater:

$(0.25\text{kWh per km} \times 20\ 000\text{km} \times 2\text{kr per kWh}) / 12\ \text{måneder} = 833\text{kr per mnd}$



Styrets innstilling

Styret er for at prisen per mnd skal økes, og mener kr 700,- er rettferdig og representerer normal kjøring med en elbil.

Forslag til vedtak

Øke prisen for lading på felles elbilplasser fra 300,- til 700,- per måned.

Sak 26

Ytterveggene på soverommene trenger å etterisolerers.

Forslag fremmet av:

Hilsen Linda Rusten Akroute

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Soverommene oppleves iskalde i vinterhalvåret, og det koster uforholdsmessig mye å ta i bruk strømkilder for en komfortabel romtemperatur. Det er mye fukt på vindusveggene.

Styrets innstilling

Slik styret forstår forslaget vil det bety at ytterveggene i alle soverom i borettslaget skal etterisolerers. Noe som praktisk betyr å bygge ut veggene på utsiden eller på innsiden. Dette mener styret vil bli en omfattende teknisk løsning og formidabel kostnad og heller ikke er nødvendig. Det har blitt gjort isolering rundt vinduene på individuell basis og dette har gitt gode resultater. Fukt på ytterveggene kan også tyde på dårlig ventilasjon. Styret anbefaler derfor at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Det er ikke framsatt forslag til vedtak, men styret antar at det må bli: Ytterveggene på soverommene etterisolerers.

Sak 27

Rehabilitering av bad

Forslag fremmet av:

Linda Rusten Akroute

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Vi er per dags dato det eneste borettslaget i Oslo som ikke har rehabilitert badene. Det er nødvendig å gjennomføre rehabiliteringen slik at vi holder samme standard som andre Obos og USBL andelslag i byen vår.

Styrets innstilling

Slik styret forstår dette forslaget gjelder det kun renovering av badet. Det faller ikke inn under borettslaget vedlikeholdsplikt, men beboers. Forslaget vil krever 3/2 flertall og anbefales ikke å gjøre uten en VVS-rehabilitering.

Når det er snakk om en VVS-rehabilitering så gjelder det alle rør ut og inn til leiligheten og rør støpt inn i gulv, og det er vanlig å renovere badet samtidig. Styret har mottatt en rapport som et forprosjekt for dette og det nye styret vil jobbe videre med denne. En kan derfor regne med VVS- og baderoms-rehabilitering i løpet av de nærmeste årene.

Styret anbefaler derfor at det stemmes mot denne saken.

Forslag til vedtak

Det er ikke framsatt forslag til vedtak, men styret anar at det må bli: Borettslaget skal rehabilitere badene uavhengig av VVS-renovasjonen.

Sak 28

Hyppigere vask av fellesareal

Forslag fremmet av:

Pia Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skitne fellesaraler.

Styrets innstilling

Hovedrengjøringen som ble utført i 2022 kostet kr 63 000,00. Den bestod i

- Fjerne nye flekker opp til 170 cm over gulvflate.
- Vaske alle gulvlister.
- Vaske alle lister rundt dører til hver enkelt beboer.
- Vaske sikringskap og lignende.
- Fjerning av spindellev og lignende.



Styret var ikke helt fornøyd med resultatet selv etter at firmaet hadde gått over en gang til. Kun vask av vegger vil klart bli noe rimeligere, men om det skal gjøres hver måned blir det en betydelig kostnad. Styret anbefaler derfor at en stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Hei. Forslår hyppigere hovedrengjøring i fellesområder.

Eventuelt at vask av vegger i oppgang legges inn i rengjøring eksempel en gang i mnd.

Sak 29

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian H. R. Thordarson
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Mona Edland
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Espen Skoglund
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Steinar Laumann
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maya Keilen



Valgkomiteens innstilling

- Torgeir Hermansen
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ida Vestheim
Valgkomiteens innstilling
- Ketil Sigde
Valgkomiteens innstilling

Sak 30

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:

- Christian H R Thordarson
Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Espen Skoglund
Valgkomiteens innstilling



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Haugen	Rødbergveien 91
Nestleder	Christian H R Thordarson	Selvbyggerveien 126
Styremedlem	Tony Føyen	Selvbyggerveien 128
Styremedlem	Geir Malvin Fehn-Birkeland	Rødbergveien 45
Varamedlem	Torgeir Hermansen	Selvbyggerveien 124
Varamedlem	Maya Keilen	Rødbergveien 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Trond Haugen

Rødbergveien 91

Varadelegert
Tony Føyen

Selvbyggerveien 128

Valgkomiteen

Mona Edland
Rune Enderud

Selvbyggerveien 124
Selvbyggerveien 116

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Selvbyggerveien 124 (kjeller) med kontortid onsdager i like ukenummer mellom kl. 18.00-19.00. Styret kan også kontaktes ved å sende melding på VIBBO eller epost til sandbakken.borettslag@gmail.com. Alle i styre er i fullt arbeid og en kan dessverre ikke regne med tilgjengelighet på telefon. Kontakt via VIBBO og epost har antagelig fungert bra da det har vært minimalt med besøk på styrerommet de dagene det har vært bemannet.

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.



Generelle opplysninger om Sandbakken Borettslag

Borettslaget består av 196 andelsleiligheter.

Sandbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951213853, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85 218

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Sandbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra siste generalforsamling avholdt 21 styremøter og behandlet 126 saker, og har per 5/4 besvart 155 forespørslar på VIBBO.

- Malt opp gulvene i vaskekjellere
- Oppgradert med flere lekeapparater
- Gjennomført brannvern kontroll og delte ut batterier til røykvarslere
- Hovedvask av oppgangene
- Gjennomgang og klargjøring av bomberom
- Utvidelse av overvannsrenne ved Selvbyggerveien 124 og reparasjon ved Rødbergveien 95
- Bestilt forprosjekt VVS
- Utreket sykkelparkering
- Beskjæring av trær i barnehagen
- Oppfølging og vurdering av internett/TV leverandører
- Gjennomført to dager med dugnader
- Lekeplassinspektøren AS har gjennomførte årlig hovedettersyn uten alvorlige merknader
- Julegrantenning 1. søndag i advent med musikk fra Vivo Brass og nisse
- Reforhandlet forsikringsavtale og sparte 146 000,-
- Fulgt opp vintervedlikeholdet til Bygårdsservice som har vært spesielt utfordrende i vinter

Etter at Marit trakk seg etter mange år som styreleder ble Trond valgt og har fungert som styreleder dette året. Christian Thordarson kom ny inn i styret og har fungert som nestleder. Styret har fortsatt med hyppige styremøter, og avtroppende styreleder oppfordrer det nye styret til å vurdere praksisen og se på om de kan finne mer effektive måter å jobbe på.

I år som i fjor inviterte styret valgkomiteen til OBOS-webinar i forkant av oppstart av arbeidet. Valgkomiteen har etter styrets mening gjort et bra arbeid med å finne nye kandidater i år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at enkelte driftskostnader vil bli regnskapsført i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Sandbakken Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er tre annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 4,51%, 4,53% og 4,53%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er på kroner 233 624. Dette er en økning på kroner 9419,- fra 2022.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7,5% økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 216 459	719 636	1 216 459	1 840 720
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 593 959	369 480	1 097 300	1 273 300
Tilbakeføring av avskrivning	15 67 314	66 242	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -128 563	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -907 396	-938 900	-950 000	-867 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 052	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	624 262	496 822	147 300	406 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 840 720	1 216 458	1 363 759	2 247 020
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 269 098	1 528 367		
Kortsiktig gjeld	-428 378	-311 909		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 840 720	1 216 458		



Til generalforsamlingen i Sandbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 161 918	7 789 177	8 137 000	9 229 000
Garasjer	10	467 880	467 880	470 000	470 000
Ladeinntekter EL-bil		102 999	43 476	35 000	80 000
Andre inntekter	3	6 450	626 679	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 739 247	8 927 212	8 652 000	9 779 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-114 656	-101 827	-137 500	-144 000
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	15	-67 314	-66 242	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-10 775	-12 000	-20 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-224 205	-218 740	-223 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-119 993	-20 104	-270 000	-120 000
Kontingenter		-40 000	-39 800	-39 200	-39 200
Drift og vedlikehold	8	-541 530	-2 695 932	-1 200 000	-1 235 000
Forsikringer		-690 621	-655 297	-700 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-1 540 484	-1 478 575	-1 520 000	-1 845 000
Garasjer		0	-11 894	-10 000	0
Parkeringsplasser		0	-250	-1 000	0
Energi/fyring		-603 998	-473 329	-450 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-978 868	-900 112	-950 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	11	-1 613 839	-1 413 000	-1 558 000	-1 668 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 794 007	-8 315 877	-7 310 700	-8 023 200
DRIFTSRESULTAT		1 945 240	611 335	1 341 300	1 755 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 329	28	0	1 000
Finanskostnader	13	-355 610	-241 883	-244 000	-483 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-351 281	-241 855	-244 000	-482 500
ÅRSRESULTAT		1 593 959	369 480	1 097 300	1 273 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 593 959	0		



SANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 213 853, KUNDENR. 384

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	17 328 000	17 328 000
Tomt		965 000	965 000
Andre varige driftsmidler	15	367 054	305 805
Miljøbankkonto, øremerket		211 181	0
SUM ANLEGGSMIDLER		18 871 235	18 598 805
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	-27 188
Forskuddsbetalte kostnader		344 794	297 744
Andre kortsiktige fordringer	16	8 141	1 184
Andre driftskonti i OBOS-banken		3 630	3 683
Driftskonto OBOS-banken		1 801 521	1 210 035
Driftskonto OBOS-banken II		5 853	2 210
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 716	1 105
Sparekonto OBOS-banken		96 763	29 504
Innestående i andre banker		6 610	10 091
SUM OMLØPSMIDLER		2 269 098	1 528 367
SUM EIENDELER		21 140 333	20 127 172
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 196 * 100		19 600	19 600
Opptjent egenkapital		5 412 832	3 818 873
SUM EGENKAPITAL		5 432 432	3 838 473
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 965 994	12 873 390
Borettsinnskudd	18	3 103 400	3 103 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	210 129	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 279 523	15 976 790
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		412 094	128 563
Skyldige offentlige avgifter	20	4 399	2 770
Påløpte renter		2 720	1 375
Annen kortsiktig gjeld	22	9 166	179 201
SUM KORTSIKTIG GJELD		428 378	311 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 140 333	20 127 172



10

Sandbakken Borettslag

Pantstillelse	23	20 588 500	20 588 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023

Styret i Sandbakken Borettslag

Trond Haugen

Tony Føyen

Geir M. Fehn-Birkeland

Christian H R Thordarson

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 071 878
Strøm elbil	38 400
Fast parkering andel	32 800
Parkering	29 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 172 478

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 600
Garasje	-3 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 161 918

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	6 250
Utleie	200
SUM ANDRE INNTEKTER	6 450

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-60 320
Påløpte feriepenger	-8 626
Arbeidsgiveravgift	-44 406
Yrkesskadeforsikring	-1 304

SUM PERSONALKOSTNADER **-114 656**

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 2021/2022, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 270
OPAK AS	-108 723

SUM KONSULENTHONORAR **-119 993**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 505
Drift/vedlikehold VVS	-12 383
Drift/vedlikehold elektro	-18 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 045
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 402
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 349
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-105 877
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-32 572
Egenandel forsikring	-42 000
Kostnader dugnader	-3 330

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-541 530**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-916 225
Renovasjonsavgift	-624 259
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 540 484

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	467 880
SUM INNTEKTER GARASJER	467 880

SUM GARASJER**467 880****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-43 065
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-61 318
Verktøy og redskaper	-781
Driftsmateriell	-6 323
Vaktmestertjenester	-966 404
Renhold ved firmaer	-407 949
Snørydding	-37 454
Andre fremmede tjenester	-21 543
Kontor- og datarekvisita	-7 291
Trykksaker	-12 095
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 892
Andre kontorkostnader	-2 662
Telefon, annet	-11 643
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 982
Forsikringer/avgifter biler	-6 133
Bank- og kortgebyr	-3 043
Velferdskostnader	-22 261
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 613 839

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 745
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 584
SUM FINANSINNTEKTER	4 329

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-163 808
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 616
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 917
Renter på leverandørgjeld	-269
SUM FINANSKOSTNADER	-355 610

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971.	17 328 000
SUM BYGNINGER	17 328 000

Tomten ble kjøpt i 1983

Gnr.85/bnr.218

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Løvsuger

Tilgang 2017 35 689

Avskrevet tidligere -14 871

Avskrevet i år -3 569

17 249

Traktor

Tilgang 2014 26 913

Avskrevet tidligere -26 912

1

Vaskerianlegg

Tilgang 2022 331 250

Avskrevet tidligere -201 510

Avskrevet i år -33 125

96 615

Avfallsanlegg

Kostpris 896 838

Avskrevet tidligere -896 837

1

Lekeapparat

Tilgang 2022 128 563

Avskrevet i år -1 072

127 491

Garasjeanlegg 2

Tilgang 1995 25 000

25 000

Garasjeanlegg nr. 1

Kostpris 13 690

13 690

Garasjeanlegg

Kostpris 15 596

15 596

Lekeplass

Tilgang 2022 295 483

Avskrevet tidligere -194 524

Avskrevet i år -29 548

71 411

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**367 054****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-67 314****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Debetkort - håndkasse 8 141

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 8 141

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

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -7 000 000

Nedbetalt tidligere 1 158 304

Nedbetalt i år 229 158

-5 612 538

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 1 539 156

Nedbetalt i år 311 530

-3 149 314

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020 -2 000 000

Nedbetalt tidligere -1 570 850

Nedbetalt i år 366 708

-3 204 142

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-11 965 994****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år -17 400

Opprinnelig 1971 -3 086 000

SUM BORETTSINNSKUDD -3 103 400**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -210 129

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -210 129**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 716

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 683

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 399

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 626
Gebyrer	-470
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 166

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 103 400
Pantelån	11 965 994
TOTALT	15 069 394

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

Bygninger	17 328 000
Tomt	965 000
TOTALT	18 293 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6657091. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	EL-billading	Lagt opp infrastruktur til EL-billading i garasjer og på faste parkeringsplasser. Standardisert Schneider ladebokser for laststyring.
2020	Belysning	Skiftet belysning i fellesarealer til LED med bevegelsessensor. Utebelysning er også skiftet til LED
2020	Strøm	Skiftet hovedtavler og stigeledninger. Byttet til 3-fase i sikringsskapene til leilighetene, gitt at beboere bestilte. Byttet styreenhet til alle vifter for avtrekk i leiligheter.
2018	Diverse	- OPAK har levert forprosjekt for infrastruktur for elbil lading i garasjer og parkeringsplasser, samt oppgradering av hovedtavler inkl. stigeledninger og utskifting av belysning i fellesarealer. Gravet og isolert ny overvannsrenne foran garasjerekken på den store parkeringsplassen.
2017	Diverse	Startet planlegging med etablering av elbil lading. Solgte vaktmesterleiligheten i Rødbergveien 87 for kr 3 600 000,-. Gjennomført 1-års reklamasjonsbefaring etter rehabiliteringen og lukket avvikene som ble registrert. Etablert elektronisk betalingsløsning for salg av nøkler og ventiler. Fasadevask og impregnering (avsluttende arbeider).
2016	Diverse	Oppgradering av hovedkomponenter i internt kabelnett for TV og internett. Det ble i 2016 gjennomført et større vedlikeholdsprosjekt: Garasjer: Byttet takbelegg, kledning, porter og sikringsskap og ledninger. Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse der hvor det er etasjeskiller i betong. Balkonger: Betongrehabilitering, maling av betong og treverk, og behandling av balkonggulv. Katodisk beskyttelse øverste balkongtak i Rødbergveien 87 - 95. Oppganger: Bytte av postkasser og maling av tak, vegger og rekkverk. Maling av inngangsparti utvendig. Maling av vinduer på inngangssiden. Utskifting av sikringsskap i vaskerier.
2014	Diverse	Byttet ut brannslukkingsapparat i alle boliger Installert brannslukkingsapparat i vaskeriene og verkstedet Byttet ut



		støtsand med matter og byttet lekesand ved E-blokken Fikk utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslaget Reparerer gjerdet mot Tonsenhagen bussholdeplass Byttet ut gelenderet på gangveien ned fra Tonsenhagen bussholdeplass
2013	Diverse arbeid	Spylt avløpsrør fra sluk og kjøkken. Ny lekeplass, husker, vipper og lekehus. Rensing av ventiler. Montert overvannsrenner med varmekabler
2012	Diverse arbeid	Utskifting av utelamper på garasjene. Asfaltering av deler av borettslaget og utvidelse av veien ned til Selvbyggerveien. Malt og tatt i bruk søppelrom i samtlige oppganger Utskifting av alle felleslåser. Utskifting av alle lekeapparater.
2011	Nytt utendørs avfallssystem	
2011	Utskifting av en del utebelysning	
2009	utskifting av sikringskap	utskifting av sikringskap og el-sjekk i alle leiligheter
2008	Montert ventilasjonsvifter	og skiftet lamper
2006	Vedlikeholdsarbeide av alle garasjer	Vedlikeholdsarbeide, samt maling av alle garasjene
2004	Takene på alle blokkene er ferdig tekket	
2003	Montert nytt porttelefonlegg	
2001	Nye stuevinduer / verandadører	Nye stuevinduer / verandadører til alle resterende leiligheter
1998	Støyvinduer/innglassing	Støyvinduer/innglassing i Rødbergveien 87-95 og Selvbyggerveien 112
1997	Nye inngangsdører til alle leilighetene	Det er montert redningsliner fra 2-4 etasje i 1997, gjennomført utskifting av hovedstoppekraner i hele borettslaget og samtlige stoppekraner i leilighetene.
1993	Gjennomført rehabilitering av fasader	Rehabilitering av fasader med 5 cm isolasjon samt tegelstensfasade. Alle vinduer på soveromssiden ble skiftet ut i forkant av rehabiliteringen. Disse er skiftet ut av beboerne i perioden 1985 til 1993
1982 - 1987	Takene på alle blokkene er tekket	

Sak Sykkelskur

Alternativ 1

Snekret sykkelskur på ca 12,5x3m, 24 plasser, åpen front og plasttak. Fundamentert på jordskruer.

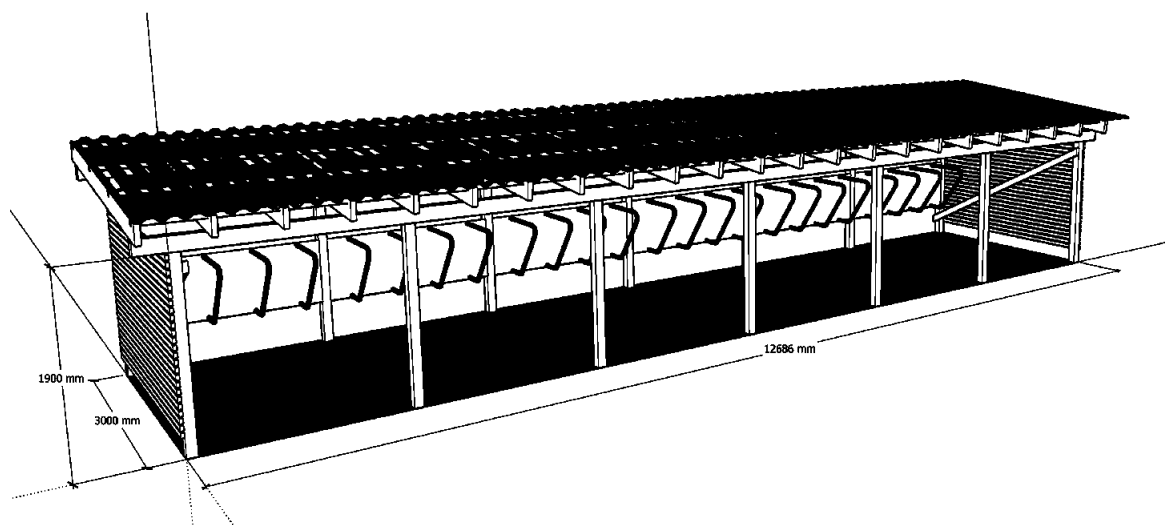
Plassene har sykkelstøtte med rammelås.

Kostnad: 270.000 inkl mva. Dette inkluderer ikke lys og elektrojobb og selve sykkelstativene. Venter fortsatt på tilbud på disse: <https://www.cyklos.se/produkt/cykelstall-delta>.

Subbus kan legges på dugnad og kostnad kommer i tillegg. Leiepris 100kr per plass per mnd.

Se illustrasjon under.

Fordel: Lavere kostnad. Ulempe: mer vedlikehold og usikkerhet mtp. grunnforhold og jordskruer.



Alternativ 2:

Sykkelskur i metall på ca 12,5x3m med 24 plasser, rammelås og åpen front.

Fundamentert på betongstriper som vist under. Integriert LED belysning.

Type Asker fra Weland:

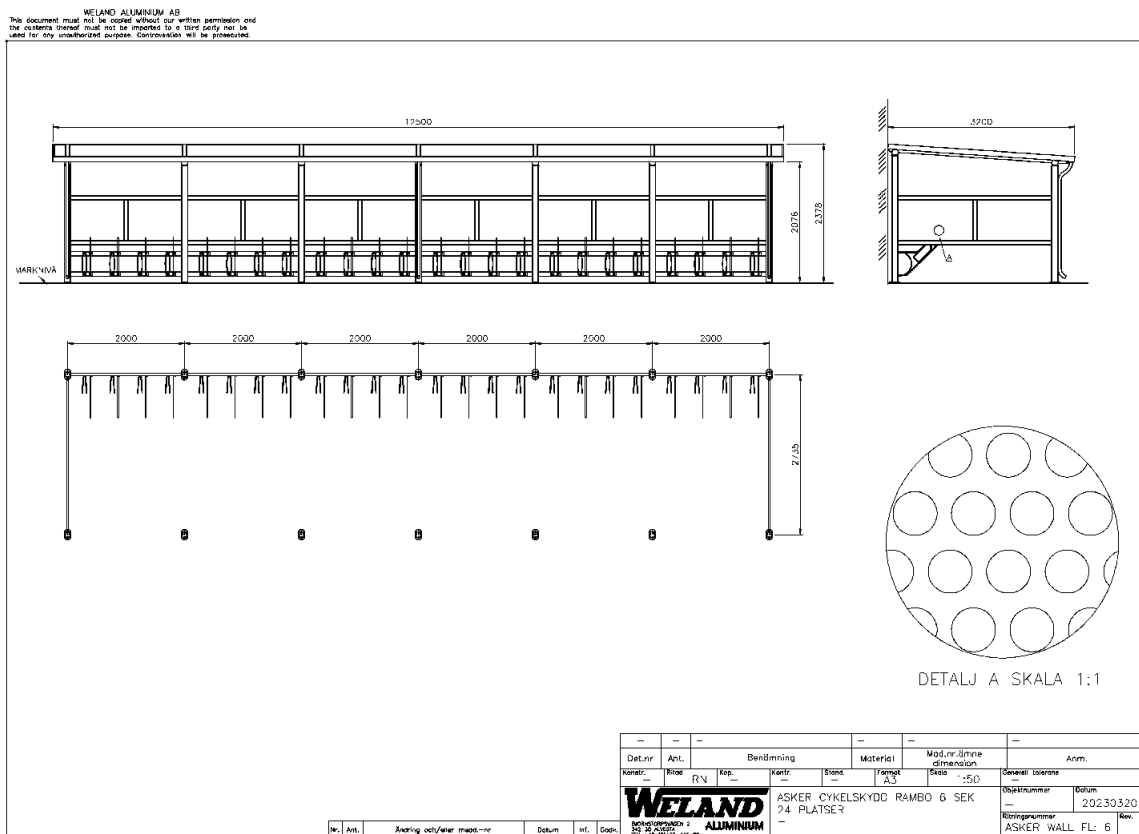
<https://www.welandutemiljo.no/produkter/cykelparkering/cykelskydd-asker/>

Kostnad: 396.250,- inkl mva. Inkluderer ikke el arbeider.

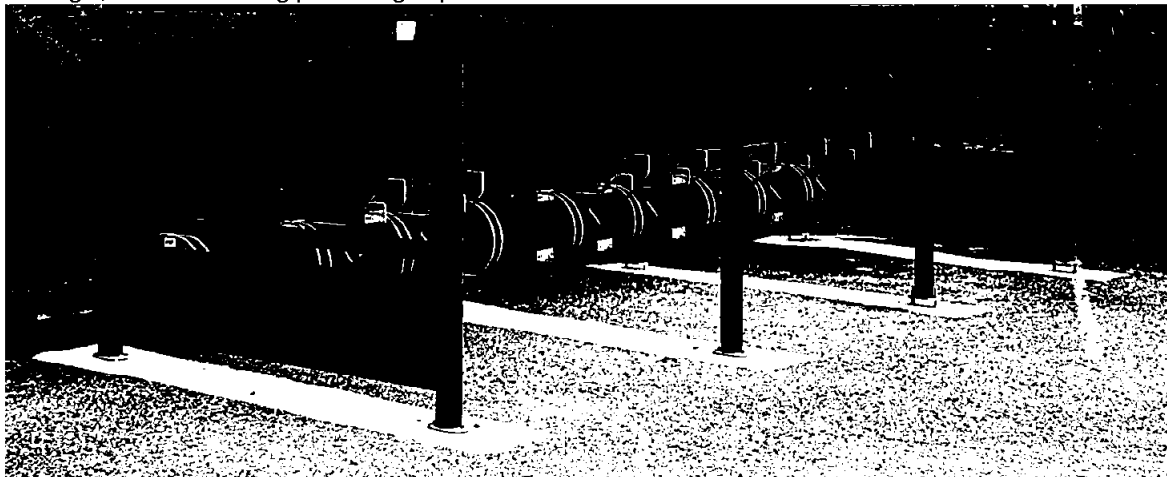
Subbus kan legges på dugnad kostnad kommer i tillegg. Leiepris 100kr per plass per mnd.

Se illustrasjon under.

Fordel: Mindre vedlikehold. Ulempe: høyere kostnad.



Forslag 2, fundamentering på betongstriper:



Vedlegg 2

44 av 59

Sak Sykkelskur.pdf



TILBUD FRA TELIA

TIL SANDBAKKEN BORETTSLAG

9/3/2022



Vedlegg 3

Tilbud på flex Premium 450 med oppgradering aktivt ethernet (fiber) til Sandbakken Brl.pdf



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Flex Premium 50**
- **Service og vedlikehold**

Kollektiv Flex Premium 50 gir beboere et grunntilbud med tv-pakken TV & strømming 50 poeng og 50 Mbps bredbånd. Hver enkelt beboer kan tilpasse tjenestene sine etter eget ønske. Teliabox m/opptak (valgfri boks)

De beboere som ikke ønsker å ta i bruk tv tilbudet kan enkelt velge bort dette, de vil da heller få en ekstra kraftig bredbåndslinje på 750 Mbps til samme pris. Ønsker beboer å velge bort bredbåndstjenesten vil man da få tilgang til hele 110 poeng man kan velge tv tjenester for.

Tilbudet inkluderer Service og vedlikehold av nettet.

PRIS PR. HUSSTAND:

399,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **med bredbånd:**

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **149,-/ MND**

TV & Strømming oppgraderingspriser for beboere **uten bredbånd:**

TV & Strømming – 50 poeng: **0,-**

TV & Strømming – 110 poeng: **0,-**

Bredbånd oppkjøpspriser:

1668 FLEX PREMIUM 50

For beboere med tv og bredbånd					For beboere med kun bredbånd	
100/100	250/250	500/500	750/750	1000/1000	750/750	1000/1000
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
209,-	259,-	369,-	429,-	679,-	0,-	479,-

Oppplashastigheter etter ferdigstillelse av aktivt ethernet (fibernet)

Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://telia.no) for mer informasjon.



Telia Bredbånd tilleggsprodukter

Bredbånd fra Telia er mer enn bare aksess – store verdier er inkludert i ekstra tjenester

Vi oppfordrer til å se hva en faktisk mottar av tjenester utover bare aksessen, hos Telia følger en rekke tjenester med i prisen.

Se linker under for bekreftelse på priser som enkeltpersoner må betale, dersom de skulle kjøpt dette privat.

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

F-Secure er blant verdens ledene sikkerhetsløsninger

Les mer om F-Secure og priser her:

[F-Secure SAFE — Prisbelønnet internettsikkerhet](#) | [F-Secure](#)

(7 lisenser pr boenhet har en verdi på kroner 945,-/år)

Nettsikkerhet fra F-secure

Trygg nettsurfing på alle enheter for store og små, med virusbeskyttelse og foreldrekontroll. Leveres av F-secure.

- ✓ Surfebekkyttelse hindrer at uvedkommende får tilgang til dine data
- ✓ Nettbankbeskyttelse for trygg login
- ✓ Antivirus oppdateres automatisk og kontrollerer alle enheter for å fjerne potensielt skadelig innhold
- ✓ Spring av, og sletting av data fra forsvunnet eller stjålet enhet
- ✓ Blokker uønsket nettsideinnhold for barna, og administrer skjermtid

Inkludert i Bredbåndsabonnementet

Telia SKY – Jotta Cloud -

Ubegrenset Skylagring via JottaCloud for flere brukere (i dag tilbys maks 20TB)

Les mer om Telia Sky [her](#):

Sikker lagring med Telia Sky | Telia Jottacloud (Verdi kroner 990,-/ år)



Ubegrenset lagring

Lagre så mange digitale bilder og filer du ønsker, helt kostnadsfritt



Personvern i verdensklasse

Få en sikker norsk skytjeneste med norsk personvernlovgivning



Alltid tilgjengelig

Se bildene på den enheten som passer deg - del enkelt med venner og familie



ID-tyveriforsikring og webhjelp

Leveres av forsikringselskapet Help – gjelder både deg og familien din.

- ✓ Advokathjelp for å slette uønsket innhold, erstatningskrav og tvister om ID-tyveri
- ✓ Hjelp til å begrense skadeomfanget hvis skaden har skjedd
- ✓ Dekning av økonomisk tap i visse situasjoner

ID-tyveriforsikring inkludert for alle bredbåndskunder med 100 Mbps bredbånd, eller høyere.



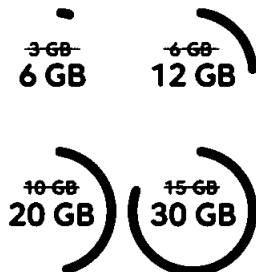
TELIA SAMLET

Samler du mobil, TV og internett hos oss får du fordeler:

- ✓ Dobbel data
- ✓ Flere TV-poeng
- ✓ Surfegaranti

DOBBEL DATA PÅ MOBILEN - HVER MÅNED

Nå får du dobbelt så mye data inkludert i ditt mobilabonnement hver måned:



FLERE TV-POENG - MER UNDERHOLDNING

Vi legger til 10 ekstra TV-poeng til abonnementet ditt. Poengene legges til automatisk, og du kan bruke dem på flere kanaler eller strømmetjenester - som for eksempel:

- ✓ National Geographic
- ✓ Nordisk Film+
- ✓ SF Kids



ALLTID PÅ NETT MED SURFEGARANTI

Hvis hjemmenettet ditt går ned gir vi deg 2 x 12 timer fri databruk (Data Boost) i Telia-appen - slik at du kan surfe og streame fritt på mobilen*.

1. Vi identifiserer nedetid i hjemmenettet ditt, og sender deg en SMS
2. Du aktiverer Data Boost i Telia-appen.
3. Hvis du ikke mottar en SMS og opplever at nettet ditt er nede, kan du ringe oss på telefon 924 05 050 for å aktivere Data Boost.

* Surfegaranti gjelder ikke BARN-abonnement, kortantkort og trådløst bredbånd.

DEL INTERNETT FRA MOBILEN

Husk at du kan dele internett fra mobilen din til andre enheter, for eksempel PC-en på hjemmekontoret.



TV-aktørenes streamingtjenester

		altibox	telenor	RiksTV	strim
Film og serier	 	 	 	 	
Dokumentarer og opplevelser	 				
Barneinnhold					Riks TV / Strim har ikke Valgmeny (har faste pakker)

* = Ikke inkludert i Valgmenyen, men kan kjøpes som en separat Premium-tjeneste

** = Låst i 30 dager

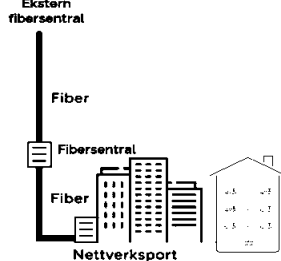
*** = Inkludert uten bruk av poeng

Sist oppdatert 08.02.2023





Fibernet vil si at fiberkabler benyttes hele veien inn til boligen. Signalet fordeles sentralt i borettslaget og videre inn til hver enkelt bolig.



FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 5 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Telia tar kostnaden med oppgradering av Sandbakken Brls interne spredenett til aktivt ethernet -fibernet)(forutsetter intern godkjenning at Telia tar kosten på dette)
- Tilbudet har en gyldighet på to mnd.
- For å sikre at Sandbakken Borettslags beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Thomas Vosmik
Key account manager
Telia Norge AS

Vedlegg:

Kanaloversikt: telia.no/50poeng



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 25.04.23 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 4.05.23

Selskapsnummer: 384 **Selskapsnavn:** Sandbakken 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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Velges på fysisk møte</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Styrehonorar</p> <p>Endre styrehonoraret til kr 1560,- per boenhet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Honorar til vagkomiteen</p> <p>Valgkomiteens godtgjørelse settes til 4 000,- kroner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Sykkelskur

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For sykkelskur
- Mot sykkelskur

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Snekret sykkelskur med plexitak på jordskruer.
- Sykkelskur i metall på fundament i betong.

Sak 7 Flagging

Vi går for dette tilbudet og er innforstått med det kan forekomme prisøkning på tjenesten i årene fremover.

- For
- Mot

Sak 8 Pridemarkering

Borettslaget kjøper inn og henger opp prideflagg når pride markeres i juni.

- For
- Mot

Sak 9 Bytte nettleverandør

Skifte TV/nettleverandør

- For
- Mot

Sak 10 Oppgradering til fibernet

Oppgradering til fiber med nåværende leverandør.

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 Vinterbelysning

Borettslaget kjøper inn vinterlys/lyslenker som henges opp på ulike trær/hekk rundt i borettslaget fra desember og ut januar.

For

Mot

Sak 12 Skifte «vaktmesterselskap»

Skifte vaktmesterselskap

For

Mot

Sak 13 Gjerde på basketballbanen

Sette opp netting bak basketballmålet.

For

Mot

Sak 14 Beplantning av fellesområdet.

Sette av en viss sum og nedsette en gruppe som kjøper inn nye trær, busker og blomster til fellesområdet.

For

Mot

Sak 15 Beskjering av prydbusker

Det overlates til grøntgruppen

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 16 Garasjer

Planere ut innkjøringene til garasjene

For

Mot

Sak 17 OBOS-nøkkelen

Vi skifter ut dagens brikke løsning med OBOS-nøkkelen til kr 3 349,- per måned.

For

Mot

Sak 18 Betaling vaskeri

Betaling av bruk av vaskeri

For

Mot

Sak 19 Bruk av vaskeriet på søndager

Det kan vaskes 11:00 - 19:00 på søndager

For

Mot

Sak 20 Bruk av vaskeri på søndager og helligdager

Det er lov til å bruke vaskerommet på søndager og helligdager. Da også fra 08.00-21.00

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 21 Vaskeriene. Utvidet vasketid og mer moderne drift.

Utvide brukstiden, forenkle prosessen og tilgang for alle.

For

Mot

Sak 22 Befarig

Utarbeide en vinterplan/ risikovurdering for neste vinter

For

Mot

Sak 23 Strømsparetiltak

Godkjenning fra styret til montering av varmepumpe på innsiden av balkong.

For

Mot

Sak 24 Avvikling av borettslagets fire elbilladere

Avvikling av av de fire elbilladeplassene en måned etter årsmøtet 2023.

For

Mot

Sak 25 Økning av månedsprisen for fellesladerne.

Øke prisen for lading på felles elbilplasser fra 300,- til 700,- per måned.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 26 Ytterveggene på soverommene trenger å etterisoleres.

Det er ikke framsatt forslag til vedtak, men styret antar at det bør bli: Ytterveggene på soverommene etterisoleres.

For

Mot

Sak 27 Rehabilitering av bad

Det er ikke framsatt forslag til vedtak, men styret antar at det må bli: Borettslaget skal rehabilitere badene uavhengig av VVS-renovasjonen.

For

Mot

Sak 28 Hyppigere vask av fellesareal

Hei. Forslår hyppigere hovedrengjøring i fellesområder.

Eventuelt at vask av vegger i oppgang legges inn i rengjøring eksempel en gang i mnd.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 29 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Christian H. R. Thordarson

Nestleder (kun 1 skal velges)

Mona Edland

Styremedlem (2 år) (kun 1 skal velges)

Espen Skoglund

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

Steinar Laumann

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Maya Keilen

Torgeir Hermansen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Ida Vestheim

Ketil Sigde

Sak 30 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Christian H R Thordarson

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Espen Skoglund

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.