



# Årsmøte 2022

8190 Boligsameiet Sander Øst



## Til seksjonseierne i Boligsameiet Sander Øst

**Velkommen til årsmøte, onsdag 23. mars 2022 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler ved Nygårdskrysset.**

*Adressen er Haugenveien 13, 1423 Ski. Det er et nytt brunt bygg som er skiltet med OBOS og med Block Watne. Kjører inn ved Yamaha bygget.*

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Sander Øst det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Sander Øst avholdes  
onsdag 23. mars 2022 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler ved Nygårdskrysset.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret i Boligsameiet Sander Øst

Magnus Johan Knalstad      Jon Rune Aukrust      Liv Helland Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder	Magnus Johan Knalstad	Sandertunet 87
Styremedlem	Jon Rune Aukrust	Sandertunet 85
Styremedlem	Liv Helland Olsen	Sandertunet 99
Varamedlem	Marian Dalby	Sandertunet 97

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

**Generelle opplysninger om Boligsameiet Sander Øst**

Sameiet består av 12 seksjoner.

Boligsameiet Sander Øst er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992403691, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Sandertunet 85-107

Gårds- og bruksnummer:

132        274

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Sander Øst har ingen ansatte.

**Regnskap- og forvaltning og revisjon**

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er ingen revisor.

## Styrets arbeid

Styrets arbeid har hovedsakelig fulgt opp malerarbeidet. Jeg har hentet inn 3 tilbud i forbindelse med malerjobben, og utført befaring med samtlige.

Valget falt på selskapets som var best på pris. Har også hatt befaring med prosjektleder i bygg fra OBOS for å utforme tilstandsrapport på husenes kledning og vinduer for å sørge for at det er forsvarlig å utføre malerarbeid i tilfellet dårlig tilstand. Har også innhentet ulike lånetilbud og sett hvordan det kan være kostnadseffektivt ved senere anledning når det kommer større vedlikeholdsprosjekter.

Styret har planlagt gjennomføring av malerjobb, samt utskiftning av vindskiene på husene da dette var anbefalt.

I tillegg er det budsjettet inn utskiftning av pipehetter på midterste og vestlig hus.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 360 000.

Det er som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 331 771.

Dette er kr 440 921 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at ikke malerjobben ble utført.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 34 176 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 484 188 (det samme som egenkapitalen).

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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.

### **Budsjetterte felleskostnader i 2022**

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

Budsjettet er basert på ingen endring av felleskostnadene fra 01.01.22. Men det er budsjettet med en kapitalinnkalling på totalt kr 180 000 i april og mai til dekning maling av bygget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter malearbeid.

### **Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune**

Nordre follo kommune fakturerer seksjonseierne direkte for abonnement vann bolig, abonnement avløp bolig og renovasjon. Forbruk vann- og avløp vil fortsatt bli fakturert sameiet og inngår i felleskostnadene.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Det er en kapitalinnkalling på totalt kr 180 000 i 2022. Fordelt med kr 90 000 i april og kr 90 000 i mai.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**BOLIGSAMEIET SANDER ØST**  
**ORG.NR. 992 403 691, KUNDENR. 8190**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	360 000	331 200	360 000	540 000
Andre inntekter		0	0	0	180 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>360 000</b>	<b>331 200</b>	<b>360 000</b>	<b>720 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 212	-1 692	-1 692
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-39 648	-38 550	-40 000	-41 500
Konsulenthonorar	5	-3 945	-17 010	-10 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-24 174	-198 605	-500 000	-500 000
Forsikringer		-46 749	-40 487	-45 000	-54 000
Kommunale avgifter	7	-100 912	-146 477	-45 000	-66 850
TV-anlegg/bredbånd		-74 016	-69 215	-71 000	-77 000
Andre driftskostnader	8	-28 636	-21 014	-48 000	-48 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-331 771</b>	<b>-544 570</b>	<b>-772 692</b>	<b>-809 542</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>28 229</b>	<b>-213 370</b>	<b>-412 692</b>	<b>-89 542</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	5 947	2 587	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 947</b>	<b>2 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>34 176</b>	<b>-210 783</b>	<b>-412 692</b>	<b>-89 542</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-210 783		
Til opptjent egenkapital		34 176	0		



**BOLIGSAMEIET SANDER ØST**  
**ORG.NR. 992 403 691, KUNDENR. 8190**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	85
Forskuddsbetalte kostnader		41 251	35 106
Driftskonto OBOS-banken		136 089	108 706
Sparekonto OBOS-banken		306 884	306 221
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>484 223</b>	<b>450 117</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>484 223</b>	<b>450 117</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		484 188	450 012
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>484 188</b>	<b>450 012</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		35	105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35</b>	<b>105</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>484 223</b>	<b>450 117</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 03.03.2022  
Styret i Boligsameiet Sander Øst

Magnus Johan Knalstad/S/

Jon Rune Aukrust/S/

Liv Helland Olsen/S/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader (kr 2500 pr. mnd. pr. seksjon)	360 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>360 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 692</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 12 000.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 945
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 945</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 174
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 174</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-90 376
Feieavgift	-267
Renovasjonsavgift	-10 269
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-100 912</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-19 158
Trykksaker	-88
Porto	-276
Kontingenter	-6 890
Bank- og kortgebyr	-2 224
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 636</b>

**NOTE: 9****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	663
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 284
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>5 947</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

### **Styret**

Styret kan nås på e-post: [sanderost@styrommet.no](mailto:sanderost@styrommet.no)

### **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.

### **Parkering**

Sameiet disponerer 12 garasjeplasser i carport. Seksjonene har 1 garasjeplass hver.

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

### **Nøkler/skilt**

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83143855. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

8190 Boligsameiet Sander Øst

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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