

# ÅRSMELDING

2024



# Årsmelding 2024 for Borettslaget Nye Sannergt 21

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Natalia Ushakova  
Styremedlem, Hanna Kristin Blomkvist  
Styremedlem, Daniel Charles Hextall  
Varamedlem, Ludvig Hambro

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på [borettslagetsannergata21@gmail.com](mailto:borettslagetsannergata21@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Nye Sannergt 21

Borettslaget Nye Sannergt 21 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954683001. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Nye Sannergt 21 har egen vaktmester. Vaktmesterens/porterens navn er [Rene Bygårder].

[Rene Bygårder AS] ivaretar oppgavene knyttet til rydding, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold. Ved behov for vaktmestertjeneste må Styret kontaktes.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Nye Sannergt 21 har avtale med [OBOS Nett ] for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Har du spørsmål, er vår kundeservice klar for å hjelpe deg på telefon 21 01 61 50 eller e-post [obosnett@obos.no](mailto:obosnett@obos.no).

## Nøkler, skilt

Nøkler til kjeller bestiller andelseiere på egen hånd. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Nøkler til porten og oppgang bestilles hos Hemer Lås & Dørtelefon. Link til skjema:

<https://hemerlas.no/wp-content/uploads/2022/02/Sikkerhetsskjema-2022.pdf>

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nye Sannergt 21, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- 1) Det elektriske anlegget er kontrollert etter avsluttet rehabilitering
- 2) Brannvarslingsanlegg er kontrollert av Assemblin

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nye Sannergt 21 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89540691.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av [ 5] boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021:

2024:

- Utskifting av leilighetsdører i oppgang A og B; 1-4 etg.

2025:

- Rehabilitering av fyringsanlegg ved innstallering av stålrør, samt bytte av feiengsluke;

- Vedlikehold av kjellermur

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet 19 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- 1) Sluttoppgjør etter brannrehabilitering;
- 2) Avklaringer/Saker mellom Borettslag og andelseiere
- 3) Bekjempelse av skadedyr med påfølgende sak og oppgjør mot forsikringssselskapet
- 4) Anskaffelse og oppfølging av leverandører og håndverkere
- 5) Økonomi. Budsjett
- 6) Gjennomgang av gjeldende avtaler, bytte til leverandører med bedre avtalevilkår.
- 7) Rehabilitering, mindre vedlikehold

14.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Sannergt 21

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergt 21 torsdag 12.06.2025 kl. 19:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Sannergt 21

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 7 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Hilde Lind Jørgensen og Natalia Ushakova valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr. 60 000,-.

## **4. Forslag**

### **4.1 Avvikling av In-ordning**

IN(Avtaler om individuell nedbetaling av fellesgjeld) har ikke vært brukt siden etablering i 2022. Forvaltning/oppfølging av avtalen er dyr da IN-avtalene utgjør et relativt komplisert avtaleregulverk som gir rettigheter og plikter for fire parter; Borettslaget, den enkelte andelseier, boligbyggelaget og banken. Det etableres 3 ulike avtaler, vedtak på generalforsamlingen, kvittering for innbetaling, og evt. tilleggsavtaler. Det er indre avhengigheter mellom de ulike avtalene. Skal man gjøre endringer i én avtale, vil det med andre ord medføre konsekvenser i de øvrige avtaleforhold.

I samarbeid med OBF har Styret sjekket muligheter til å avvikle avtalen. Det viste seg at avtalen kan avsluttes så lenge den ikke er påbegynt, dvs. ingen har benyttet den.

Forslaget i denne forbindelse er at Borettslaget avslutter/avvikler avtaleforholdet på grunn av kostbar oppfølging og manglende interesse. Det anses ikke hensiktsmessig å føre avtalen videre.

Vedtakelse på generalforsamlingen krever bare alminnelig flertall, med mindre avtalen inkluderer andre forhold som er dekket av borettslagslovens § 8-9, for eks. etablering av pant med prioritet foran innskuddene, 8-9 nr 4.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

## **5. Valg av tillitsvalgte**

### **5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder har ett år igjen av sin periode.

**Vedtak:**

Natalia Ushakova sitter som styreleder 1 år til.

## **5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlemmene har også ett år igjen av sin periode.

### **Vedtak:**

Daniel Charles Hextall og Hanna Kristin Blomkvist ble sittende som styremedlemmer 1 år til.

## **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Ludvig Hambro har fullført sin periode.

### **Vedtak:**

Ludvig Hambro ble valgt for 1 år.

## **6. Opplesning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Natalia Ushakova, 1 år igjen  
Styremedlem, Hanna Kristin Blomkvist, 1 år igjen  
Styremedlem, Daniel Charles Hextall, 1 år igjen  
Varamedlem, Ludvig Hambro for 1 år

## Protokoll for Borettslaget Nye Sannergt 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                              |            |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder      | Hilde Lind Jørgensen (sign.) | 12.06.2025 |
| Protokollvitne | Natalia Ushakova (sign.)     | 13.06.2025 |