



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 838 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 29.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 415 154	3 144 807
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 415 154</b>	<b>3 144 807</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 983	186 325
Annen driftskostnad		2 033 989	3 506 733
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 219 972</b>	<b>3 693 058</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 195 182</b>	<b>-548 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 592	39 317
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 592</b>	<b>39 317</b>
Annen finanskostnad		663 297	674 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>663 297</b>	<b>674 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-631 705</b>	<b>-634 978</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		563 477	-1 183 229
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 601 448	13 601 448
Sum varige driftsmidler		13 601 448	13 601 448
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		35 812	19 490
Sum finansielle anleggsmidler		35 812	19 490
Sum anleggsmidler		13 637 260	13 620 938
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		218 894	198 973
Sum fordringer		218 894	198 973
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 328 666	1 016 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 328 666	1 016 833
Sum omløpsmidler		1 547 560	1 215 805
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 184 819</b>	<b>14 836 743</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		716 509	1 279 986
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-716 509</b>	<b>-1 279 986</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-711 509</b>	<b>-1 274 986</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 037 972	12 289 386
Øvrig langsiktig gjeld		3 797 932	3 782 182
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 835 904</b>	<b>16 071 568</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 835 904</b>	<b>16 071 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 424	3 720
Leverandørgjeld		57 001	36 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 425</b>	<b>40 161</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 896 329</b>	<b>16 111 729</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 184 819</b>	<b>14 836 743</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364039

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 953 838 885  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 953 838 885  
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 415 154	3 144 807
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 415 154</b>	<b>3 144 807</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		185 983	186 325
Annen driftskostnad		2 033 989	3 506 733
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 219 972</b>	<b>3 693 058</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 195 182</b>	<b>-548 251</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 592	39 317
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 592</b>	<b>39 317</b>
Annen finanskostnad		663 297	674 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>663 297</b>	<b>674 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-631 705</b>	<b>-634 978</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		563 477	-1 183 229
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>



Organisasjonsnr: 953 838 885  
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	13 601 448	13 601 448
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

Sum finansielle	35 812	19 490
-----------------	--------	--------

anleggsmidler

	35 812	19 490
--	--------	--------

Sum anleggsmidler	13 637 260	13 620 938
-------------------	------------	------------

##### Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer	218 894	198 973
----------------	---------	---------

	218 894	198 973
--	---------	---------

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,	1 328 666	1 016 833
-------------------	-----------	-----------

kontanter og lignende	1 328 666	1 016 833
-----------------------	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

	1 547 560	1 215 805
--	-----------	-----------

SUM EIENDELER	15 184 819	14 836 743
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

##### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	5 000	5 000
----------------------------	-------	-------

Sum innskutt egenkapital	5 000	5 000
--------------------------	-------	-------

Opptjent egenkapital



Udekket tap	716 509	1 279 986
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-716 509</b>	<b>-1 279 986</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-711 509</b>	<b>-1 274 986</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 037 972	12 289 386
Øvrig langsiktig gjeld	3 797 932	3 782 182
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 835 904</b>	<b>16 071 568</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 835 904</b>	<b>16 071 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 424	3 720
Leverandørgjeld	57 001	36 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>60 425</b>	<b>40 161</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>15 896 329</b>	<b>16 111 729</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>15 184 819</b>	<b>14 836 743</b>



Organisasjonsnr: 953 838 885  
ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3237

ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ØSTRE SANDEÅSEN 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:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 18:00 og lukker 23. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3237>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Åse Ingvild Wilhelmsen er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat overskudd kr. 563 477,-til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisors beretning 2025.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 169 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 169 000,-

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johnny Olafsen
- Jonas Bogen Berg
- Rune Gåserød

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne C. Christiansen
- Charlotte Skontorp
- Kari Enge

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Alf Martin Olsen
- Åse Ingvild Wilhelmsen
- Helene Winde

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 7

## 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:

- Stig Rune Holmen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johnny Olafsen



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2025

- Det har vært avholdt 7 styremøter/ 1.regnskapsmøte og årsmøte
- Reparert taklekkasje i 2 boliger
- Vinterdrift, strøing/snørydding i området
- Drift/vedlikehold utvendig anlegg, gressklipping/rydding i fellesarealer
- Drenering bak en vertikal bolig i området
- Innsamling av Hageavfall
- Div oppdrag kledning/elektrisk/rørelegger mm
- Ellers normalt vedlikehold i forhold til drift.

### Plan for drift 2026

- Vedlikehold utvendig anlegg, gressklipping rydding friområde
- Innsamling av Hageavfall oktober
- Sjekke/rense takrenner
- Reparere slitt asfalt i de interne veiene og P plasser i området
- Div oppdrag kledning/elektrisk/rørelegger mm ved behov
- Ellers normalt vedlikehold i forhold til drift.



## ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953838885, KLIENTNR. 3237

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 175 644</b>	<b>1 400 866</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		563 477	-1 183 229
Økning annen langsiktig gjeld	13	0	12 466 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-251 414	-11 506 756
Innsk. øremerk. bankkto		-572	-1 237
Uttak øremerk. bankkto		0	
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>311 491</b>	<b>-225 222</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 487 135</b>	<b>1 175 644</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 547 560	1 215 805
Kortsiktig gjeld		-60 425	-40 161
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 487 135</b>	<b>1 175 644</b>



**ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953838885, KLIENTNR. 3237**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 415 154	3 114 960	3 427 000	3 427 000
Andre inntekter		0	29 847	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 415 154</b>	<b>3 144 807</b>	<b>3 427 000</b>	<b>3 427 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-22 983	-23 025	-24 000	-24 000
Styrehonorar	4	-163 000	-163 300	-163 000	-169 000
Revisjonshonorar	5	-9 572	-7 221	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-191 565	-184 195	-195 000	-203 775
Konsulenthonorar		-9 308	-16 113	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-342 189	-1 920 260	-665 000	-666 650
Forsikringer		-229 151	-199 918	-199 000	-233 880
Kommunale avgifter		-919 318	-860 745	-970 500	-1 067 825
Energi/fyring	7	-37 884	-36 018	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 400	-229 400	-219 000	-225 570
Andre driftskostnader	8	-61 604	-52 863	-90 000	-90 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 219 972</b>	<b>-3 693 058</b>	<b>-2 588 500</b>	<b>-2 743 940</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 195 182</b>	<b>-548 251</b>	<b>838 500</b>	<b>683 060</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	31 592	39 317	0	0
Finanskostnader	10	-663 297	-674 295	-673 000	-673 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-631 705</b>	<b>-634 978</b>	<b>-673 000</b>	<b>-673 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>563 477</b>	<b>-1 183 229</b>	<b>165 500</b>	<b>10 060</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 183 229		
Reduksjon udekket tap:		563 477	0		



## ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953838885, KLIENTNR. 3237

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	13 126 230	13 126 230
Tomt		475 218	475 218
Øremerkede bankinnskudd		35 812	19 490
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 637 260</b>	<b>13 620 938</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		218 894	198 973
Driftskonto OBOS-banken		447 324	165 195
Sparekonto OBOS-banken		881 342	851 637
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 547 560</b>	<b>1 215 805</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 184 819</b>	<b>14 836 743</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Udekket tap	12	-716 509	-1 279 986
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-711 509</b>	<b>-1 274 986</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	12 037 972	12 289 386
Borettsinnskudd	14	3 765 000	3 765 000
Annen langsiktig gjeld		32 932	17 182
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 835 904</b>	<b>16 071 568</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		57 001	36 441
Påløpte renter		3 424	3 720
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 425</b>	<b>40 161</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 184 819</b>	<b>14 836 743</b>
Pantstillelse	15	17 770 000	17 770 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 23.02.2026 Styret i Østre Sandeåsen Borettslag			
Stig Rune Holmen/s/	Basil Elliot Shaw/s/	Målfrid Synnøve Jahre Wah	
Johnny Olafsen/s/	Rune Oskar Gåserød/s/		



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	3 415 154
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 415 154</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 983
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 983</b>

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-163 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-163 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-495

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 572
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 572</b>



## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 037
Drift/vedlikehold VVS	-19 081
Drift/vedlikehold elektro	-2 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 803
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 515
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 275
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-342 189</b>

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

## NOTE 7

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 884
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-37 884</b>

## NOTE 8

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 063
Annet driftsmateriale	-2 022
Andre driftskostnader	-5 774
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 680
Andre kostnader tillitsvalgte	-495
Andre kontorkostnader	-10 151
Kontingenter	-10 000
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-7 988
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-61 604</b>

## NOTE 9

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 277
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>31 592</b>

## NOTE 10

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-663 297
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-663 297</b>

## NOTE 11

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	13 126 230
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 126 230</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



## NOTE 12

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## NOTE 13

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Sørøst-Norge

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

-12 466 000

Nedbetalt tidligere

176 614

Nedbetalt i år

251 414

-12 037 972

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-12 037 972**

## NOTE 14

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-3 765 000

### **SUM BORETTSINNSKUDD**

**-3 765 000**

## NOTE 15

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 765 000

Pantelån

12 037 972

### **TOTALT**

**15 802 972**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

13 126 230

Tomt

475 218

### **TOTALT**

**13 601 448**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 4XGTE UGXBG-5AHTK-HUJAN-VYANG-CBIHO

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 18

Revisors

beregning 2025.pdf



**A. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn:	Johnny Olafsen	Beles Vei 14 johnny.olafsen@sf-nett.no
Navn:	Rune Gåserød	Fenris Vei 32 runegas@hotmail.com
Navn:	Jonas Bogen Berg	Fenris Vei 19 jonas.bogen.berg@frelsesarmeen.no

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

Navn:	Arne C. Christiansen	Fenris Vei 25 achrchr@hotmail.com
Navn:	Kari Enge	Fenris Vei 38 Karienge22@gmail.com
Navn:	Charlotte Skontorp	Fenris Vei 12 cskontor@hotmail.com

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:	Stig Rune Holmen	Beles Vei 6. E-postadresse: sru-holm@online.no
-------	------------------	---

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:	Johnny Olafsen	Beles Vei 14 johnny.olafsen@sf-nett.no
-------	----------------	---

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn:	Alf Martin Olsen	Fenris Vei 12 alfmolsen.no
Navn:	Helene Winde	Fenris Vei 29 helenewinde@hotmail.com
Navn:	Ase Ingvild Wilhelmsen	Fenris Vei 11 a.i.wilhe@gmail.com

Dato: 2.2.2026

I valgkomiteen for Østre Sandeasen Borettslag

15 av 18

Vedlegg 3

Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Stig Rune Holmen  
Johnny Olafsen  
Alf Martin Olsen  
Helene Winde  
Ase Ingvild Wilhelmsen



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.26

Selskapsnummer: 3237 Selskapsnavn: ØSTRE SANDEÅSEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Nina Stenbakk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Åse Ingvild Wilhelmsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 169 000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Johnny Olafsen  
 Jonas Bogen Berg  
 Rune Gåserød

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Arne C. Christiansen  
 Charlotte Skontorp  
 Kari Enge

Valgkomitè (kun 3 skal velges)

- Alf Martin Olsen  
 Åse Ingvild Wilhelmsen  
 Helene Winde

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Stig Rune Holmen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Johnny Olafsen



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim