



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 019 932
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDGATA 2
Forretningsadresse: Sandgata 2
7012 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 877 072	5 479 848
Sum inntekter		5 877 072	5 479 848
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	130 074
Annen driftskostnad		2 035 140	2 217 767
Sum kostnader		2 183 470	2 347 841
Driftsresultat		3 693 602	3 132 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279 474	132 135
Sum finansinntekter		279 474	132 135
Annen finanskostnad		1 980 350	1 115 994
Sum finanskostnader		1 980 350	1 115 994
Netto finans		-1 700 876	-983 859
Resultat før skattekostnad		1 992 726	2 148 148
Årsresultat		1 992 726	2 148 148
Totalresultat		1 992 726	2 148 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 992 726	2 148 148
Sum overføringer og disponeringer		1 992 726	2 148 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 586 073	81 302 203
Sum varige driftsmidler		81 586 073	81 302 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 586 073	81 302 203
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		27 350	24 556
Sum fordringer		27 350	24 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 331 601	6 365 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 331 601	6 365 589
Sum omløpsmidler		7 358 951	6 390 145
SUM EIENDELER		88 945 025	87 692 348

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 853 224	11 860 498
Sum opptjent egenkapital		13 853 224	11 860 498
Sum egenkapital		13 878 224	11 885 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 252 824	42 137 781
Øvrig langsiktig gjeld		33 410 495	33 410 495
Sum annen langsiktig gjeld		74 663 319	75 548 276
Sum langsiktig gjeld		74 663 319	75 548 276
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		263 620	8 957
Leverandørgjeld		139 862	145 260
Annen kortsiktig gjeld			104 358
Sum kortsiktig gjeld		403 482	258 574
Sum gjeld		75 066 801	75 806 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 945 025	87 692 348



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382197

Enheten

Organisasjonsnummer: 887 019 932
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SANDGATA 2
Forretningsadresse: Sandgata 2
7012 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 887 019 932
BORETTSLAGET SANDGATA 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 877 072	5 479 848
Sum inntekter		5 877 072	5 479 848
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	130 074
Annen driftskostnad		2 035 140	2 217 767
Sum kostnader		2 183 470	2 347 841
Driftsresultat		3 693 602	3 132 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279 474	132 135
Sum finansinntekter		279 474	132 135
Annen finanskostnad		1 980 350	1 115 994
Sum finanskostnader		1 980 350	1 115 994
Netto finans		-1 700 876	-983 859
Resultat før skattekostnad		1 992 726	2 148 148
Årsresultat		1 992 726	2 148 148
Totalresultat		1 992 726	2 148 148
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 992 726	2 148 148
Sum overføringer og disponeringer		1 992 726	2 148 148



Organisasjonsnr: 887 019 932
BORETTSLAGET SANDGATA 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		81 586 073	81 302 203
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		81 586 073	81 302 203
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		27 350	24 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 331 601	6 365 589
Sum omløpsmidler		7 358 951	6 390 145
SUM EIENDELER		88 945 025	87 692 348
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		13 853 224	11 860 498



Sum opptjent egenkapital	13 853 224	11 860 498
Sum egenkapital	13 878 224	11 885 498
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 252 824	42 137 781
Øvrig langsiktig gjeld	33 410 495	33 410 495
Sum annen langsiktig gjeld	74 663 319	75 548 276
Sum langsiktig gjeld	74 663 319	75 548 276
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	263 620	8 957
Leverandørgjeld	139 862	145 260
Annen kortsiktig gjeld		104 358
Sum kortsiktig gjeld	403 482	258 574
Sum gjeld	75 066 801	75 806 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 945 025	87 692 348



Organisasjonsnr: 887 019 932
BORETTSLAGET SANDGATA 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1367

Borettslaget Sandgata 2



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Sandgata 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Leilighet 702 i 7. etasje hos Hans-Jørgen Nymark Olsen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Sandgata 2



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges av generalforsamlingen.



Sak 4

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 5

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. 1367 Årsrapport BRL Sandgata 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 136 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 136 000.



Sak 7

Oppgradering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjort noen endringer i husordensreglene ang. utleie av andel (se det som er markert med rødt i årsmøteinnkallingen). Det skal stemmes for eller imot å ta disse endringene inn i borettslagets husordensregler. Se også søknadsskjema for utleie vedlagt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gjøre foreslåtte endringer/tilføyinger i borettslagets husordensregler.

Vedlegg

2. Husordensregler for Borettslaget Sandgata 2 2024.pdf
3. Søknad - utleie av andel i Sandgata 2_.pdf
4. BL-loven Bruksoverlating.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte er ikke på valg i år:

- Styremedlem Kåre Bjerkan
- Styremedlem Sverre Ohlgren
- Styremedlem Nikolai Andre Ek Ovesen

Forslag til de ulike vervene legges frem på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnhild Haugum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

-

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

-



-

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

-



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Haugum	Sandgata 2
Styremedlem	Kåre Bjerkan	Magnus Berrføtts Veg 14 B
Styremedlem	Sverre Ohlgren	Sandgata 2
Styremedlem	Hans-Jørgen Nymark Olsen	Sandgata 2
Styremedlem	Nikolai Andre Ek Ovesen	Sandgata 2
Varamedlem	Herman Gunerius Lund	Sandgata 2
Varamedlem	Edvard Mortensen	Sandgata 2

Valgkomiteen

Johan Voldrønning Sandgata 2

Kontaktinformasjon

Styret

Styret ønsker at all kommunikasjon til styret skjer pr. e-post. (se oppslag i korridorer). Dere som ikke bruker e-post må ringe oss. Ring oss ved akutte situasjoner. Unngå å benytte SMS siden man fatter seg i korthet da, og misforståelser kan oppstå.

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 Borettslaget Sandgata 2

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Borettslaget Sandgata 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887019932, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

402 320

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Sandgata 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6626477. 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.



Styrets arbeid *Generalforsamling 22. april 2024*

Styret hatt følgende protokollførte møter og budsjettmøte:

Protokollført styremøte Borettslaget 13. februar 2023
Protokollført Generalforsamling Borettslaget 24. april 2023
Protokollført styremøte Borettslaget 28. september 2023
Protokollført styremøte Borettslaget 12. mars 2024

Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 25. mai 2023
Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 2. mars 2023
Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 7. august 2023
Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 7. september 2023
Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 2. november 2023
Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 2. januar 2024

Informasjonsmøte for andelseiere i Borettslaget. 11. april 2024
Årsmøte Sameiet Sandgata 2, 22. april 2024

I forbindelse med å skaffe innsikt i fremtidige rehabiliteringsbehov med mulige- og gjennomførbare løsninger for å ivareta bygget vårt har det siden januar 2024 blitt gjennomført byggherremøter hver andre uke i regi av Sameiet Sandgata 2.

Drift og vedlikehold

Det siste året har vi måttet leie inn spylefirma 2 ganger til å spyle opp tette sluker. På taket i inn-huket mot vest har vi hatt problemer med ising i takrenner som skapte store kostnader da det er vanskelig tilgjengelig og vi måtte leie inn flere typer fagfolk (via Sameiet). Flere porttelefoner var defekt og i løpet av sommeren kom elektrikere og reparert.

Forsikring

Vi har heldigvis ikke hatt noen vannlekkasjer den siste perioden! Forsikringspremien betales via Sameiet Sandgata 2 som utgjør Næringsseksjon (eies av E. C. Dahls) og Borettslag til sammen. Vi har likevel en høy forsikringskostnad p.g.a. at varmtvannsberedere er plassert i de enkelte leilighetene.

Brannsikring:

Det ble gjennomført brannøvelse i november 2023 for hele bygget. Den årlige kontrollen på vår brannsentral ble utført i februar 2024. Via Sameiet Sandgata 2 har det nå blitt utarbeidet et nytt brannkonsept (veiledning til fremtidige tiltak). Dette gjøres i forbindelse med rehabiliteringsplaner for fremtiden.

Avfall:

Det slurves fortsatt mye rundt våre søppelkontainere. Det skal ikke plasseres noe avfall på utsiden av kontainere. **Det kastes også mye glass, papir og plast i restavfallskontainerne. Glass, plast og papir skal avhendes i gjenvinningsstasjonene plassert lengre ned (mot vest) i Sandgata.**



Husk at dere kan plassere gamle møbler ned i kjeller der sykkelparkeringen er. Styret bestiller søppeltaxi 2-3 ganger i året som kjører bort avfall. Dette for at ingen skal sette fra seg møbler i korridorer eller på utsiden. Dette er billigere enn å leie kontainer og å få bøter.

Telia – TV og internett

Vi har fortsatt coax kabler for internett og TV. Via Sameiet utredes det nå å benytte vareheissjakten for bruk av el. og nytt fiber. Da vil vi inngå en ny avtale der den enkelte andelseier kan velge om de vil ha full styrke på netthastighet eller omfattende TV pakke eller litt av begge deler.

Vi har ikke egen vaktmester i borettslaget

Styret mener vi greier oss fint uten vaktmester. Når det skjer ting med el, rør, heis, låser, postkasser, ytterdør etc. så må vi uansett få hjelp fra profesjonelle håndverkere som alltid kan komme på kort varsel. Men, andelseiere må først ta kontakt med oss i styret slik at styremedlemmer iverksetter bestilling.

Ellers så er mange andelseiere med på å plukke opp avfall og måke snø. Noe som verdsettes veldig!

Noe som ikke er så hyggelig for alle oss som bor her, er all den snusen som folk spytter fra seg i korridorer og trappehus i forbindelse med festlige lag. Alle kan ta ansvar og plukk opp!

Budsjett og fremtidige oppgraderings behov

På tross av generell prisstiging så er det hovedsakelig rente på vår fellesgjeld og Telia som har økt kostnadene. Andre faste utgifter har egentlig vært stabile.

Vi har nå en god sparekonto for å kunne gjennomføre nødvendige oppgraderinger av bygningen vår. Dette er oppgraderinger som også skal føre til lavere driftskostnader. To andelseiligheter har vannskader og vannlekkasjer som stammer fra tak. Grunnen er at det danner seg kondens under takpapp og her finnes ingen raske løsninger. Det har vi forsøkt. Her må det til en total rehabilitering. Det blir grundig informasjon om status og gjennomførbare løsninger i en 10-årsplan uten at husleie skal øke p.g.a. rehabiliterings prosjekter da i har hatt en sparekonto gjennom flere år.

Vi har også utfordringer med store vannmengder når det regner og takrenner må oppdimensjoneres. Taket vårt er et lappverk mellom gammelt og nytt det er noen råteskader i bjelkene som må skiftes. Samtidig utredes det vi Sameiet muligheter for å installere solcellepaneler på taket. Det blir ikke gjennomført før det kan dokumenteres at er lønnsomt. Slik at det ligger litt frem i tid. Energi derfra kan f.eks. brukes til felles varmtvann.

Vi har fukt i kjelleren og 4 andelseiere har boder som er for fuktig for oppbevaring av utstyr som for eksempel kofferter o.l. Dette er urettferdig for dem det gjelder. (til de 4 det gjelder så har vi alternative og tørre rom oppover i etasjene).

Via Sameiet så har vi fått igjennom en rammesøknad til Trondheim kommunen. Tensio og Isak er også med i i den prosessen. Tensio skal grave ned sin trafo i veita og tar kostnadene der. Samtidig får vi gravd og drenert vann fra grunnmur. Penger har vi på sparekonto!



Arbeid via Sameiet Sandgata 2

Via Sameiet Sandgata 2 har det nå blitt gjennomført en tilstandsvurdering og planlegging av rehabilitering av utsiden med vanndrenering foran inngangen vår og utbedring av tak. Målet er å presentere konkret forslag i løpet av våren 2024 via flere info møter til andelseiere.

Det innhentes i løpet av sommeren 2024 løsningsforslag og priser.

Dugnad

Vi hadde en liten dugnad i mai der enkelte andelseiere klippet hekken, vasket fellesarealer og det ble gjort noe vedlikeholds-maling.

E-post til styret

Det kommer jevnlig e-poster til adressen vår. Vi setter stor pris på å få e-post til styret om både små og store saker. Da får vi enkelt gitt ut informasjon og avklart mye raskt og enkelt. Stort sett svarer vi samme dag. Men, er det saker som krever noe undersøkelse eller styrebehandling så kan det ta lengre tid.

Utleie

Ved utleie av andel må det søkes styret i borettslaget! Borettslaget følger borettslåvens krav til rett til utleie. Styret har nå utarbeidet et søknadsskjema for utleie. Bruk av søknadsskjema følger som vedlegg til Husordensregler som legges ut som sak i generalforsamlingen 2024. Med tanke på verdien på en enkeltes andel er det uheldig med utleie, da leietakere generelt ikke tar like godt vare på bygget og trivselen. Leietakere viser ikke samme hensyn til sine naboer. Det blir også mer forsøpling. Dette forringer vår felles eiendom. Slik sett blir det ikke lønnsom å leie ut over lengre tid.

Husboka:

Minner om Husboka der styret har samlet flere tips og informasjon. Denne blir oppdatert årlig og sendes ut pr. e-post.

Styret forventer at alle andelseiere gjør seg godt kjent med vår Husbok og i tilfeller der andelseiere leier ut så må alle leietakere også gjøre seg kjent med det som er skrevet der.

Hilsen Styret Borettslaget Sandgata 2.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak sparing til fremtidig vedlikehold.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 524 000 i kommunale avgifter til Trondheim Kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med kr. 70 000 til energikostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Sandgata 2.

Lån

Borettslaget Sandgata 2 har lån i OBOS-banken.

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

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 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnader fra 01.01.2024:

- Felleskostnader øker med 6 %
- Finanskostnader øker med 10 %
- Finanskostnader fellesareal øker med kr. 32
- Kabel-TV/Internett øker med kr. 27

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandgata 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 2023 som viser et overskudd på kr 1 992 726. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett 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

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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

1367 Årsrapport BRL Sandgata 2.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret i Borettslaget Sandgata 2 og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Tiller, 20.03.2024
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

1367 Årsrapport BRL Sandgata 2.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/20/2024 09:42:29

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



BORETTSLAGET SANDGATA 2 ORG.NR. 887 019 932, KUNDENR. 1367

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 131 571	5 302 788	6 131 571	6 955 470
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 992 726	2 148 148	3 124 650	3 541 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-884 957	-1 188 870	-944 000	-820 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-283 870	-130 495	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		823 899	828 783	2 180 650	2 721 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 955 470	6 131 571	8 312 221	9 676 520

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		7 358 951	6 390 145
Kortsiktig gjeld		-403 482	-258 574
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 955 469	6 131 571



BORETTSLAGET SANDGATA 2 ORG.NR. 887 019 932, KUNDENR. 1367

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 877 072	5 479 848	5 877 000	6 358 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 877 072	5 479 848	5 877 000	6 358 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-16 074	-34 000	-34 000
Styrehonorar	4	-130 000	-114 000	-118 000	-119 000
Revisjonshonorar	5	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-116 850	-112 355	-116 000	-123 000
Konsulenthonorar	6	-9 630	-3 483	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-284 403	-409 567	-489 000	-489 000
Forsikringer		-29 385	0	0	-34 000
Kommunale avgifter	8	-458 220	-482 421	-525 000	-524 000
Kostnader sameie	16	-671 802	-777 303	-952 350	-1 085 350
Energi/fyring		-51 741	-52 954	-82 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 450	-256 878	-275 000	-292 000
Andre driftskostnader	9	-90 410	-111 556	-146 000	-129 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 183 470	-2 347 841	-2 752 350	-2 916 950
DRIFTSRESULTAT		3 693 602	3 132 007	3 124 650	3 441 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	279 474	132 135	0	100 000
Finanskostnader	11	-1 980 350	-1 115 994	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 700 876	-983 859	0	100 000
ÅRSRESULTAT		1 992 726	2 148 148	3 124 650	3 541 050
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 992 726	2 148 148		



Borettslaget Sandgata 2

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	80 654 744	80 654 744
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	931 330	647 459
SUM ANLEGGSMIDLER		81 586 073	81 302 203
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 350	24 556
Driftskonto OBOS-banken		823 793	439 545
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 352	0
Sparekonto OBOS-banken		241 433	334 087
Sparekonto OBOS-banken II		6 258 023	5 591 958
SUM OMLØPSMIDLER		7 358 951	6 390 145
SUM EIENDELER		88 945 025	87 692 348
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 500 * 50		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		13 853 224	11 860 498
SUM EGENKAPITAL		13 878 224	11 885 498
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	41 252 824	42 137 781
Borettsinnskudd	14	33 410 495	33 410 495
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 663 319	75 548 276
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 862	145 260
Påløpte renter		201 010	8 957
Påløpte avdrag		62 610	0
Annen kortsiktig gjeld		0	104 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		403 482	258 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 945 025	87 692 348
Pantstillelse	15	69 090 495	69 090 495
Garantiansvar	16	183 650	645 796
Trondheim, 18.03.2024			
Styret i Borettslaget Sandgata 2			
Ragnhild Haugum /s/	Kåre Bjerkan /s/	Sverre Ohlgren /s/	
Hans-Jørgen Nymark Olsen /s/	Nikolai Andre Ek Ovesen /s/		

Vedlegg 1

19 av 33

1367 Årsrapport BRL Sandgata 2.pdf



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Nedbetaling	2 906 568
Felleskostnader	2 450 316
Kabel-TV	276 576
Heis, kom. avg, vask	243 612
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	5 877 072

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2022/2023, og er på kr 130 000.



NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 630
SUM KONSULENTHONORAR	-9 630

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-260 082
Drift/vedlikehold elektro	-7 340
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 539
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 442
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-284 403

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-169 961
Vann- og avløpsavgift	-168 087
Renovasjonsavgift	-120 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-458 220

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 182
Verktøy og redskaper	-1 532
Driftsmateriell	-996
Renhold ved firmaer	-76 137
Andre fremmede tjenester	-868
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-528
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-745
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 410



Borettslaget Sandgata 2

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 419
Renter av sparekonto i OBOS-banken	273 411
Andre renteinntekter	2 644
SUM FINANSINNTEKTER	279 474

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-266 921
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 713 429
SUM FINANSKOSTNADER	-1 980 350

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2004	80 300 000
Tillegg på bygninger	354 744
SUM BYGNINGER	80 654 744

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.402/bnr.320

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

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2015	-6 990 000
Nedbetalt tidligere	1 319 026
Nedbetalt i år	119 103
	-5 551 871

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2013	-45 000 000
Nedbetalt tidligere	8 533 193
Nedbetalt i år	765 854
	-35 700 953

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-41 252 824**



Borettslaget Sandgata 2

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-17 100 000
Saldo 1.1	-16 310 000
Tilleggsinnskudd	-495
SUM BORETTSINNSKUDD	-33 410 495

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 410 495
Pantelån	41 252 824
Påløpte avdrag	62 610
TOTALT	74 725 929

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	80 654 744
TOTALT	80 654 744

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Sandgata 2 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Sandgata 2 og utgjør kr 183 650.

Selskapets andel i sameiet Sandgata 2 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader

sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Borettslaget Sandgata 2

SAMEIET SANDGATA 2
ORG.NR. 995 454 459, KUNDENR. 1433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 512 000	1 440 000	1 512 000	1 722 000
Andre inntekter	3	39 230	36 493	35 000	35 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 551 230	1 476 493	1 547 000	1 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-169 415	-43 883	-5 000	-6 000
Styrehonorar	5	-36 000	-33 000	-30 000	-37 200
Forretningsførerhonorar		-21 555	-20 725	-22 000	-23 000
Konsulenthonorar	6	-221 700	-126 038	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-160 385	-264 211	-857 000	-1 162 000
Forsikringer		-435 284	-538 552	-571 000	-471 000
Andre driftskostnader	8	-51 432	-3 912	-26 000	-21 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 095 770	-1 030 321	-1 512 000	-1 722 000
DRIFTSRESULTAT		455 460	446 172	35 000	35 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	33 130	4 209	21 000	21 000
Finanskostnader		0	-14	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		33 130	4 195	21 000	21 000
ÅRSRESULTAT		488 590	450 367	56 000	56 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		488 590	450 367		



Borettslaget Sandgata 2

SAMEIET SANDGATA 2
ORG.NR. 995 454 459, KUNDENR. 1433

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 196	6 488
Driftskonto OBOS-banken		684 975	939 125
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 775	0
Sparekonto OBOS-banken		1 395 643	715 612
SUM OMLØPSMIDLER		2 099 589	1 661 225
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 099 589	1 661 225
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 966 165	1 477 576
SUM EGENKAPITAL		1 966 165	1 477 576
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		99 882	180 018
Skyldige offentlige avgifter	10	20 210	449
Annen kortsiktig gjeld	11	13 331	3 182
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 424	183 650
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 099 589	1 661 225
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 23.02.2024
Styret i Sameiet Sandgata 2

Trond-Arne Stavelie /s/

Kåre Bjerkan /s/

Ragnhild Haugum /s/



Borettslaget Sandgata 2

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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

Felleskostnader	1 512 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 512 000

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie Telenor	39 230
SUM ANDRE INNETEKTER	39 230

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-130 700
Påløpte feriepenger	-13 331
Arbeidsgiveravgift	-25 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-169 415

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 2022/2023, og er på kr 36 000.



Borettslaget Sandgata 2

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
Sivilingeniørene Harboe og Leganger AS	-3 000
Bergersen Arkitekter AS	-76 038
YME arkitekter as	-138 537
SUM KONSULENTHONORAR	-221 700

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 141
Drift/vedlikehold VVS	-6 929
Drift/vedlikehold elektro	-63 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 965
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-160 385

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-6 353
Andre fremmede tjenester	-43 009
Bank- og kortgebyr	-2 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 432

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 031
SUM FINANSINNTEKTER	33 130

NOTE: 10

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 775
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 435
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-20 210

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-13 331
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 331



Husordensregler for Borettslaget Sandgata 2

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.04.2024

1. Generelle ordensregler

- Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboere.
- Vinduer og trapper kan ikke brukes til lufting eller risting av tøy, sengeklær, tepper el.
- Alle ytterdører samt dører til kjeller, takterrasse skal alltid holdes låst.
- Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.

2. Ro i leiligheten

- Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 23:00 - kl. 06:00 og mellom 24:00 og 07:00 lørdag og søndag. Dette gjelder også takterrassen.
- Banking, boring i betong, musikkøvelser eller slik støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom kl. 11:00 og kl. 18:00. Banking, boring og musikkøvelser tillates ikke på søndager og helligdager.
- Ved eventuelle selskapelige anledninger som går utover dette skal følgende skje: Skriftlig nabovarsel med telefonnummer til kontaktperson skal gis minimum en uke før evenementet. Oppslag skal da henges opp på innsiden av husets ytterdør samt inngangsparti til den aktuelle etasje. Arrangementet skal uansett ikke være til sjenanse for andre beboere og enhver henvendelse fra disse skal tas til følge. Det forventes uansett ro fra kl. 02:00. Antallet slike arrangementer er oppad begrenset til en gang pr. kvartal. Arrangement skal uansett kun foregå natt til lør-, søn- eller helligdager, og skal ikke foregå i eksamensperioder (november til jul, samt starten av mai til midten av juni).
- Andelseier/leietaker er pliktig til å sørge for at rot, avfall og griseri etter gjester, som er til bry eller sjenanse for andre brukere av fellesareal og rundt inngangsparti, fjernes senest påfølgende dag.

3. Dyrehold

- Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr.
- Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget. Det er båndtvang hele året på borettslagets område.
- Dyrets eier er ansvarlig for etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder.
- Dyr skal holdes borte fra sittegrupper utendørs og beplantede områder.
- Dyr skal kun mates i eierens bolig.
- Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg i noen deler av borettslaget.

4. Søppel

- Søppel skal pakkes forsvarlig og avdisponeres i søppelkassene på huset sin side. Det må IKKE kastes varme eller brennende gjenstander, batteri, oljeavfall eller glass og spisse/skarpe gjenstander.
- Rydding av søppel rundt bygget er alle andelseieres og deres leietakeres ansvar.
- Borettslaget praktiserer kildesortering i henhold til egen beskrivelse. (Se Husbok).
- Rydding på takterrassen og rydding rundt bygget for øvrig er den enkeltes ansvar.
- Uadressert reklame og adressert reklame som havner i andelseieres postkasser skal ikke bare legges fra seg ved postkassene. Ta det med til gjenvinningskontaineren.

5. Orden i gangene og postkasse merking

- Det skal ikke oppbevares ting i gangene i borettslaget, dette gjelder for eksempel sykler, møbler, byggevarer, kartonger og lignende.
- Det skal under ingen omstendighet oppbevares søppel i gangene.
- Andelseiere er selv ansvarlig for at deres egen postkasse merkes tydelig med proffe skilt eller tilsvarende utskrift som monteres i holder fra innsiden av postkassen. Det er ikke tillatt å klistre tape eller merkelapper, eller tusj utenom adressefeltet. Andelseier er ansvarlig for å skaffe navnelapp ved evt. utleie av andelen.

6. Røykeforbud

Borettslagets fellesområder er røykfrie. Røykeforbud gjelder også for vår felles takterrasse.

7. Ombygging i den enkeltes andel

Endringer/ombygginger skal godkjennes av styret. Det er borettslaget som eier bygningen/leilighetene. Andelseierne har ikke kjøpt selve leiligheten, men en boret (og plikt) og har dermed ikke lov til å gjøre endringer uten godkjenning. Andelseiere med funksjonshemming har lov til å gjøre nødvendige endringer, men skal da også først ha fått godkjenning av styret.

8. Utleie av andel

Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med «Lov om Borettslag». Ved tilfeller der andelseier kan leie ut sin andel skal det sendes skriftlig søknad ved å fylle ut vårt eget søknadsskjema, og legge frem gyldig bevis for grunn til å leie ut.

9. Husboka

Alle andelseiere og evt. deres leietakere plikter å være kjent med innholdet Husboka til borettslaget.

Trondheim, 22.04.2024
Borettslaget Sandgata 2



SØKNAD OM OVERLATING AV BRUK

Søknad sendes til styret i Borettslaget Sandgata 2

Søknad sendes i .pdf eller Word format til
e-post: sandgata2@gmail.com

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3

1. OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET (fyller ut av borettslaget)	
Navn: Borettslaget Sandgata 2	Selskapsnummer: 1367
Leilighetens adresse: Sandgata 2, 7012 Trondheim	
2. OPPLYSNINGER OM ANDELSEIER	
Navn:	Telefon:
	e-post:
Min adresse i utleieperioden:	Andelseier er fortsatt den som er ansvarlig og betaler husleien til borettslaget. Andelseier har ansvar for all kommunikasjon med borettslaget og forretningsfører OBOS.
3. OPPLYSNINGER OM BRUKER (leietaker)	
Navn:	Fødselsår:
	Telefon:
	e-post:
Adresse før innflytting:	Antall personer som skal bo i husstanden:
	Eventuelle dyr:
4. SAKSOPPLYSNINGER OG BEGRUNNELSE FOR SØKNADEN	
4.a. Tidsperiode: Overlating av bruk fra (dato): _____ til (dato): _____	
4.b. Er bruker (leietaker) andelseiers ektefelle/barn/barnebarn/foreldre? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	4.c. Hvis nei på spørsmålet til venstre: Har andelseier (evt. ektefelle/barn/barnebarn/foreldre) bodd i boligen i minst ett av de siste to årene før bruksoverlating starter? jf. borettslagslovens § 5-5. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
4.d. Hvis nei på begge spørsmål over: Oppgi begrunnelse for søknad om overlating etter særlig grunn, jf. borettslagslovens § 5-6 (1) pkt 1, 2 eller 4. Begrunnelse m/dokumentasjon må vedlegges søknaden Andelseier må angi varighet for bruksoverlatingen, og erklære at han/hun kommer til å flytte tilbake til andelen.	4.e. Er standard leiekontrakt ved overlating av bruk benyttet? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. INFORMASJON	
Andelseier har ansvar for at leietaker mottar og kjenner innholdet i Husbok og Husordensregler for Borettslaget Sandgata 2. Styret oppfordrer til at utleier møter leietaker personlig om det ikke er en nær relasjon til leietaker. Andelseier som leier ut bør ha en stedfortreder her i Trøndelag.	
6. UNDERSKRIFTER	
Jeg søker med dette om å overlate bruken i samsvar med ovennevnte opplysninger. Denne søknaden utfylles av Standard bestemmelser for overlating av bruk datert 03.07.2005, og som er en del av søknaden. Andelseier og bruker (leietaker) bekrefter med vår underskrift å ha gjort oss kjent med og akseptert disse bestemmelsene.	
Dato:	Sted:
Andelseier(e)	Bruker (leietaker)
<hr/> Undertegnede er kjent med at bruksoverlatingen ikke reduserer andelseiers plikter overfor borettslaget.	
7. RETURNERES TIL STYRET I BORETTSLAGET TIL BEHANDLING	

Vedlegg 3

29 av 33

Søknad - utleie av andel i Sandgata 2_.pdf



STANDARD BESTEMMELSER FOR OVERLATING AV BRUK (utleie av andelsleilighet)

Versjon 1. 03.07.2005 s. 1 av 1

1. OVERLATING AV BRUK KREVER SAMTYKKE AV BORETTSLAGETS STYRE

Overlating av bruk er bare tillatt etter samtykke fra styret i borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-3.

Styret kan pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13:

- Hvis overlating av bruken (utleie) skjer i strid med reglene for bruksoverlating i borettslagsloven
- Hvis vilkårene for overlating av bruk (utleie) ikke lenger er tilstede

Faller andelseiers bruksrett til boligen bort, vil også brukerens rett til å bo i boligen falle bort.

Standardkontrakten gjelder utleie av bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig. Dette gir bruker færre rettigheter, blant annet et svakere oppsigelsesvern, enn ved leie av annen bolig, jfr husleieloven § 11-4.

Dersom styret nekter å samtykke til overlating av bruk, skal styret gi melding om dette senest innen en måned etter av søknaden er kommet fram til laget.

2. ENDRINGER I LEIEFORHOLDET

Hvis samtykke til overlating av bruk gis, gjelder samtykke for den periode og den bruker som det er gitt samtykke for. Ved endring av bruker eller forlengelse av perioden må det sendes ny søknad om overlating av bruk. Brukers ektefelle, samboer eller husstandsmedlemmer for øvrig, kan imidlertid fortsette leieforholdet uten ny søknad dersom brukeren selv flytter ut.

3. BRUKERS/LEIETAKERS PLIKTER

Brukeren/leietakeren plikter å overholde lagets vedtekter og husordensregler. Samt, å sette seg inn i borettslagets Husbok.

4. ANDELSEIERENS PLIKTER

Andelseier er ansvarlig for at felleskostnadene til borettslaget blir betalt.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Ref. vedtekter, Husordensregler og Husbok.

Juridiske andelseiere er den som skal ta imot e-poster fra borettslaget og videreformidle til sin leietaker om bruken av boligen. Borettslaget kan kreve skriftlig svar innen 10 dager dersom styret i borettslaget har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen/leietakeren om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til borettslaget.

Utdrag fra: www.lovdata.no

5-5. Overlating av bruken for opp til tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre **for opp til tre år** dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn

- (1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom
1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
 2. **andelseigaren skal vere borte mellombels som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller**
 3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
 4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.
- (2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad **etter at søknaden er komen fram til laget**, skal brukaren reknast som godkjend.

§ 5-8. Andelseigarens ansvar

- (1) **Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.**

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.

- (3) **Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.**

§ 5-9. Pålegg om flytting

- (1) Blir bruken overlata i strid med reglane i paragrafen her, eller er vilkåra for bruksoverlating ikkje lenger til stades, **kan laget påleggje brukaren å flytte og eventuelt krevje fråviking etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.**

(2) Oppfører brukaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følge utan behandling ved allmennprosess.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 1367 Selskapsnavn: Borettslaget Sandgata 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.