



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 921 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 697 594	3 368 835
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 697 594</b>	<b>3 368 835</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		120 033	117 751
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 500	85 500
Annen driftskostnad		9 147 429	2 488 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 352 962</b>	<b>2 692 055</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 655 368</b>	<b>676 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 939	2 994
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 939</b>	<b>2 994</b>
Annen finanskostnad		403 302	191 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 302</b>	<b>191 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-390 363</b>	<b>-188 576</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 045 731	488 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 219 347	1 304 847
Sum varige driftsmidler		1 219 347	1 304 847
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 219 347	1 304 847
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 338	-57 423
Andre fordringer		68 074	116 545
Sum fordringer		71 412	59 122
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 291 685	1 785 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 291 685	1 785 038
Sum omløpsmidler		1 363 097	1 844 160
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 582 443</b>	<b>3 149 006</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 100</b>	<b>8 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 685 088	7 639 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 685 088</b>	<b>-7 639 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 676 988</b>	<b>-7 631 257</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		15 743 694	10 106 601
Øvrig langsiktig gjeld		237 210	237 210
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 980 904</b>	<b>10 343 811</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 980 904</b>	<b>10 343 811</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 727	170
Leverandørgjeld		209 461	129 035
Annen kortsiktig gjeld		67 339	307 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>278 527</b>	<b>436 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 259 431</b>	<b>10 780 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 582 443</b>	<b>3 149 006</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467679

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 921 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 951 921 181  
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 697 594	3 368 835
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 697 594</b>	<b>3 368 835</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		120 033	117 751
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		85 500	85 500
Annen driftskostnad		9 147 429	2 488 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 352 962</b>	<b>2 692 055</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 655 368</b>	<b>676 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 939	2 994
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 939</b>	<b>2 994</b>
Annen finanskostnad		403 302	191 570
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>403 302</b>	<b>191 570</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-390 363</b>	<b>-188 576</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 045 731	488 204
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>



Organisasjonsnr: 951 921 181  
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		1 219 347	1 304 847
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 219 347	1 304 847
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 338	-57 423
Andre fordringer		68 074	116 545
Sum fordringer		71 412	59 122
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 291 685	1 785 038
Sum omløpsmidler		1 363 097	1 844 160
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 582 443</b>	<b>3 149 006</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100
Sum innskutt egenkapital		8 100	8 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	13 685 088	7 639 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 685 088</b>	<b>-7 639 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 676 988</b>	<b>-7 631 257</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 743 694	10 106 601
Øvrig langsiktig gjeld	237 210	237 210
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 980 904</b>	<b>10 343 811</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 980 904</b>	<b>10 343 811</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 727	170
Leverandørgjeld	209 461	129 035
Annen kortsiktig gjeld	67 339	307 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>278 527</b>	<b>436 452</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 259 431</b>	<b>10 780 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 582 443</b>	<b>3 149 006</b>



Organisasjonsnr: 951 921 181  
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**



## Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	120033.00	117751.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	120033.00	117751.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note



4

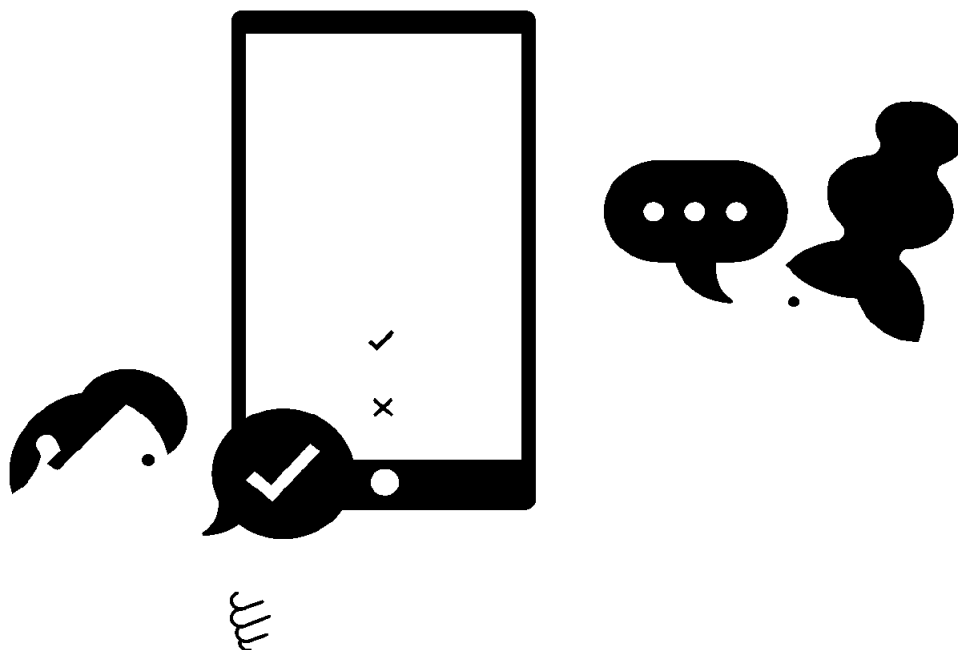
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Sandefjordgata 3 Brl

3. mai 2023

Selskapsnummer: 5295





## Velkommen til årsmøte i Sandefjordgata 3 Brl

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:

3. mai 2023 kl. 17:00, Sagene Lundsjar, Maridalsveien 153B, 0461 Oslo.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sandefjordgata 3 Brl**



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

Magnus Breder Birkenes velges som møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Velges på møtet



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 at resultatet for 2022, på kr. - 6.045.731 overføres til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 150.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 1 Styreleder for ett år
- 4 styremedlemmer for ett år

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Breder Birkenes	Sandefjordgata 3 A	2022 – 2023
Styremedlem	Nora Dorthea Alsvik	Sandefjordgata 3 A	2022 – 2023
Styremedlem	Trude Furuly	Sandefjordgata 3 E	2022 – 2023
Styremedlem	Eirik Andre Madland	Sandefjordgata 3 E	2022 – 2023
Styremedlem	Mathias Huuse Marley	Sandefjordgata 3 D	2022 – 2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@sandefjordgata3.no](mailto:styret@sandefjordgata3.no). Se borettslagets hjemmeside på <https://vibbo.no/sandefjordgata-3> for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sandefjordgata 3 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Sandefjordgata 3 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951921181, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221 180

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.

Sandefjordgata 3 Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

2022 har vært preget av det største rehabiliteringsprosjektet i borettslaget på mange år og dette førte til betydelig merarbeid for styret. I tillegg har de økte energiprisene og rehabiliteringsbehov i fyrrømmet vært en utfordring som vil være med oss også i 2023. Det ble avholdt to dugnader i 2022 med godt oppmøte og to generalforsamlinger (én ekstraordinær i forbindelse med takprosjektet, og én ordinær generalforsamling med valg av styre som hovedsak). Styret avholdt i alt tolv styremøter i 2022.

## Takprosjektet

På den ekstraordinære generalforsamlingen 4. april 2022 besluttet en enstemmig generalforsamling bestående av 31 stemmeberettigede å inngå avtale om takrehabilitering som bestod av omtekking av tak, ommuring av pipeløp, overflatebehandling av vinduer og gesimser samt rehabilitering av balkonger og med en låneramme på totalt kr 7 050 000.

Fredag 29. april ble det avholdt kontraktmøte med Front Entreprenør AS, som ble innstilt av OBOS Prosjekt som anbudsvinner. Front begynte så med rigging av stillas i begynnelsen av mai. Allerede i midten av juni var alle takplater på hovedbygget revet, piper ommurt og maling av vinduer i gang. I forbindelse med murerarbeidene var det en del støv som ble opplevd som plagsomt for beboerne i de øverste etasjene, men dette var heldigvis ikke et langvarig problem.

Etter noen forholdsvis rolige sommeruker i juli og tidlig august kunne så arbeidet med balkongrehabilitering og rehabilitering av lavblokken begynne. Takarbeidene på hovedblokken var på dette tidspunktet i praksis avsluttet og alle vinduer samme sted malt. Det eneste som viste seg å ta noe lenger tid enn planlagt, var leveranse av en ekstra rad med snøfangere.

I slutten av september var styret på befaring og på dette tidspunktet var arbeidene kommet svært langt, også på lavblokken. Selv om prosjektet hadde forløpt uten store overraskelser, ble det oppdaget problemer med drenering fra øverste balkong mot Hortengata som over tid hadde ført til betydelig frostspreng. Utbedring av dette samt noen mindre murskader i hvite felter rundt vinduer/balkongdører og fasaden på lavblokken medførte en beskjeden kostnadsøkning, men prosjektet var fremdeles godt innenfor avtalte rammer.

Fredag 4. november 2022 ble takprosjektet avsluttet ved at entreprenøren overgav entreprisen til borettslaget. Totalt kostet prosjektet borettslaget 6,7 millioner kroner (800.000 mindre enn øvre ramme for prosjektet). Det ble avholdt totalt syv byggemøter med representanter fra styret tilstede i prosjektperioden.

## HMS

Det ble gjennomført årlig sjekk av brannalarmanlegget i regi av Firesafe den 3. og 4. februar 2022. I tillegg er det blitt gjennomført el-tilsyn med Elvia. Det var dessverre to branttiløp i borettslaget høsten 2022. I begge tilfeller varslert det sentraliserte brannalarmanlegget godt, men ikke alle beboerne var godt kjent med branninstruksen. Denne er nå tydeliggjort og det avholdes brannøvelser i 2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av tak.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandefjordgata 3 Brl.

### Lån

Sandefjordgata 3 Brl 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 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG



Munke damsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Sandefjordgata 3 Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandefjordgata 3 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG



## 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

Johan Henrik L`orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: OGWFO-8OXJM-7ALEZ-NA1XU-7C0FP-C5CBF



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

## SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG ORG.NR. 951 921 181, KUNDENR. 5295

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 407 708</b>	<b>1 639 959</b>	<b>1 407 708</b>	<b>1 084 569</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-6 045 731	488 204	898 310	1 189 521
Tilbakeføring av avskrivning	15 85 500	85 500	0	85 500
Fradrag for kjøpesum anl.midl	0	-299 250		
Tillegg for nytt lån	18 6 183 610			
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -546 517	-506 705	-516 000	-576 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-323 138</b>	<b>-232 251</b>	<b>382 310</b>	<b>699 021</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 084 570</b>	<b>1 407 708</b>	<b>1 790 018</b>	<b>1 783 591</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 363 097	1 844 160		
Kortsiktig gjeld	-278 527	-436 452		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 084 570</b>	<b>1 407 708</b>		



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 692 372	3 364 668	3 555 200	4 175 715
Antenneanlegg		4 392	4 167	0	0
Andre inntekter	3	830	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 697 594</b>	<b>3 368 835</b>	<b>3 555 200</b>	<b>4 175 715</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 833	-14 551	-14 833	-14 833
Styrehonorar	5	-105 200	-103 200	-105 200	-105 200
Avskrivninger	15	-85 500	-85 500	0	-85 500
Revisjonshonorar	6	-14 586	-10 921	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-148 633	-144 443	-148 600	-153 000
Konsulenthonorar	7	-452 829	-58 446	-70 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-6 478 660	-167 483	-354 000	-304 000
Forsikringer		-139 670	-130 300	-138 000	-151 000
Festeavgift		-82 560	-82 560	-82 560	-82 560
Kommunale avgifter	9	-423 819	-405 255	-419 000	-505 900
Energi/fyring	10	-755 100	-886 777	-500 000	-865 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 583	-212 022	-238 000	-246 000
Andre driftskostnader	11	-412 990	-390 597	-406 500	-447 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 352 962</b>	<b>-2 692 055</b>	<b>-2 486 693</b>	<b>-2 991 193</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 655 368</b>	<b>676 780</b>	<b>1 068 507</b>	<b>1 184 521</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 939	2 994	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-403 302	-191 570	-175 197	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-390 363</b>	<b>-188 576</b>	<b>-170 197</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 045 731</b>	<b>488 204</b>	<b>898 310</b>	<b>1 189 521</b>
Udekket tap		-6 045 731	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	488 204		



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	962 847	962 847
Andre varige driftsmidler	15	256 500	342 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 219 347</b>	<b>1 304 847</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		3 338	0
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 562	59 122
Andre kortsiktige fordringer	16	4 512	0
Driftskonto OBOS-banken		106 718	532 126
Sparekonto OBOS-banken		1 184 968	1 252 913
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 363 097</b>	<b>1 844 160</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 582 443</b>	<b>3 149 006</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 81 * 100		8 100	8 100
Udekket tap	17	-13 685 088	-7 639 357
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 676 988</b>	<b>-7 631 257</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 743 694	10 106 601
Borettsinnskudd	19	237 210	237 210
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 980 904</b>	<b>10 343 811</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 304	57 423
Leverandørgjeld		209 461	129 035
Påløpte renter		1 727	170
Annen kortsiktig gjeld	20	35	249 824
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>278 527</b>	<b>436 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 582 443</b>	<b>3 149 006</b>
Pantstillelse	21	24 581 110	17 534 160
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023

Styret i Sandefjordgata 3 Borettslag

*Magnus Breder Birkenes /s/ Nora Dorthea Alsvik /s/ Trude Furuly /s/*

*Eirik Andre Madland /s/ Mathias Huuse Marley /s/*



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 454 232
Internett	238 140
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 692 372</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	30
Nøkler	800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>830</b>



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 833
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 833</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: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 105 200. I tillegg har styret fått bevertning for kr 2 132, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 586.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 329
OBOS Prosjekt AS	-447 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-452 829</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front Entreprenør, rehabilitering av tak	-6 213 566
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 213 566</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-186 814
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 394
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 378
Kostnader dugnader	-2 240
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 478 660</b>

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-261 650
Renovasjonsavgift	-162 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-423 819</b>



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-327 246
Olje	-427 854
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-755 100</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 238
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 215
Vaktmestertjenester	-162 758
Renhold ved firmaer	-201 948
Andre fremmede tjenester	-1 978
Trykksaker	-691
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 132
Andre kontorkostnader	-6 839
Telefon u/mva	-2 154
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-3 373
Velferdskostnader	-1 144
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-412 990</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 751
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 967
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	221
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 939</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-403 302
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-403 302</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Opprinneling 1939, saldo 01.01.2003	962 847
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>962 847</b>

Eiendommen er bygslet fra Oslo Kommune i 50 år fra 01.09.1939, fornyet med 80 år fra 01.09.1989.  
Gnr.221/bnr.180

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



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Kostpris	128 250
Tilgang 2021	299 250
Avskrevet tidligere	-85 500
Avskrevet i år	-85 500
	256 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>256 500</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-85 500**

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer (felleskostn nov)	4 512
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 512</b>

**NOTE: 17**

**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.



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2011	-12 200 000	
Nedbetalt tidligere	3 645 390	
Nedbetalt i år	406 506	
		-8 148 104

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,150 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	448 009	
Nedbetalt i år	67 954	
		-1 484 037

OBOS Boligkreditt AS

Rentesats pr 31.12.22 var 4,150 %. Løpetid 30 år

Opprinnelig i år	-6 183 610	
Nedbetalt i år	72 057	
		-6 111 553

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-15 743 694</b>
------------------------------------	--	--------------------

---

## NOTE: 19

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1939		-75 060
Innskudd leil 109 (salg av tjenesteleilighet)		-3 050
Korrigert borettsinnskudd 2007		-159 100

---

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-237 210</b>
---------------------------	--	-----------------

---

## NOTE: 20

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger		-35
------------------------------	--	-----

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-35</b>
-----------------------------------	--	------------

---



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

---

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 160
Pantelån	15 743 694
<b>TOTALT</b>	<b>15 977 854</b>

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

Bygninger	962 847
<b>TOTALT</b>	<b>962 847</b>



## **ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT**

### **Vaktmester**

Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. De har telefon 22 38 92 92. Kontakt først styret.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til hoveddører og skilt til postkasse bestilles hos styret.

### **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6606797. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **Internett**

Telia er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester. Borettslaget har en kollektiv avtale på internett (100/100) med Telia. Dette kommer som et eget tillegg på den månedlige regningen med felleskostnader. Gjennom avtalen har beboerne mulighet til gunstig oppgradering og rabatterte avtaler på TV. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050 , eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no). Se også <https://vibbo.no/sandefjordgata-3/tema/tv-og-internett> for informasjon om avtalen.

## **Radonmåling, ny strålevernforskrift**

Fra 01.01.2014 er det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar. Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen. For mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

Borettslaget har i henhold til Statens Strålevern fått gjennomført en langtidsmåling i vinterhalvåret. Dette ble gjennomført vinteren 2016-2017. Da ble radonnivået i enkelte rom i kjeller, alle leiligheter i første etasje og enkelte leiligheter i andre etasje målt.

I leilighetene lå måleverdiene mellom 15 og 43 Bq/m<sup>3</sup>. Statens Strålevern anbefaler tiltak dersom radonnivået i oppholdsrom er over 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Kjellerrommene i fellesarealet hadde målinger fra 49 til 87 Bq/m<sup>3</sup>, med unntak av et hobbyrom hvor nivået ble målt til 101 Bq/m<sup>3</sup>.

I avspærrede rom i kjelleren (som lager og tekniske rom) ble det målt høyere verdier, men disse er ikke tilgjengelige for beboerne.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Omtrekking av tak, ommuring av piper, overflatebehandling av vinduer og gesimser, rehabilitering av balkonger, maling av fasade på lavblokken mot Mogata	Utført av Front Entreprenør AS Prosjektleder: OBOS Prosjekt
2020 – 2021	Nytt callinganlegg Oppussing av portrom	Utført av Defigo Utført av Vaktmester Andersen
2014 – 2014	Skiftet vinduer	Utført av Palmgren AS
2013 – 2014	Modernisering fyrrom	Installert frekvensstyrt sirkulasjonspumpe, mikrobobleutskiller og innregulering av radiatoranlegget. Utført av Tore Orvei AS.
2011 – 2011	Rehabilitering av trapperom	Malt alle trapperom og lagt fliser i trappene. Utført av Miljømalern AS.
2006 – 2007	Totalrehabilitering våtrom	Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs VVS AS
2004 – 2004	Fasadeoppussing	Utført av Alfa Malemesterfirma
2000 - 2000	Oppussing av trappeoppgang	Skiftet dører og malt trappeoppganger
1997 - 1997	Varmtvannsrør	Skiftet ut varmtvannsrør og sirkulasjonssløyfe



## REGISTRERINGSBLANKETT For generalforsamling

*Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.*

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur - eier

Dato:

De som ikke kan møte opp på generalforsamling kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

### FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamling i

Sandefjordgata 3 Borettslag

Signatur - fullmektig:

Dato:



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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