



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### 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, 30.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 479 848	5 300 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 479 848</b>	<b>5 300 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 074	183 350
Annen driftskostnad		2 217 767	2 333 024
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 347 841</b>	<b>2 516 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 132 007</b>	<b>2 783 666</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		132 135	45 424
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>132 135</b>	<b>45 424</b>
Annen finanskostnad		1 115 994	745 457
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 115 994</b>	<b>745 457</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-983 859</b>	<b>-700 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 148 148	2 083 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</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		81 302 203	81 171 708
Sum varige driftsmidler		81 302 203	81 171 708
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 302 203	81 171 708
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		24 556	20 066
Sum fordringer		24 556	20 066
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 365 589	5 441 294
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 365 589	5 441 294
Sum omløpsmidler		6 390 145	5 461 361
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 692 348</b>	<b>86 633 068</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 860 498	9 712 349
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 860 498</b>	<b>9 712 349</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 885 498</b>	<b>9 737 349</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 137 781	43 326 651
Øvrig langsiktig gjeld		33 410 495	33 410 495
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 548 276</b>	<b>76 737 146</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 548 276</b>	<b>76 737 146</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 957	4 106
Leverandørgjeld		145 260	96 268
Skyldige offentlige avgifter			18 648
Annen kortsiktig gjeld		104 358	39 552
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>258 574</b>	<b>158 573</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 806 850</b>	<b>76 895 719</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 692 348</b>	<b>86 633 068</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376762

#### Enheten

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

#### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

#### 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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 887 019 932  
BORETTSLAGET SANDGATA 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 479 848	5 300 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 479 848</b>	<b>5 300 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 074	183 350
Annen driftskostnad		2 217 767	2 333 024
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 347 841</b>	<b>2 516 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 132 007</b>	<b>2 783 666</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		132 135	45 424
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>132 135</b>	<b>45 424</b>
Annen finanskostnad		1 115 994	745 457
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 115 994</b>	<b>745 457</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-983 859</b>	<b>-700 033</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 148 148	2 083 633
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>



Organisasjonsnr: 887 019 932  
BORETTSLAGET SANDGATA 2

## 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		81 302 203	81 171 708
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 302 203	81 171 708
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		24 556	20 066
Sum fordringer		24 556	20 066
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 365 589	5 441 294
Sum omløpsmidler		6 390 145	5 461 361
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 692 348</b>	<b>86 633 068</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 860 498	9 712 349



Sum opptjent egenkapital	11 860 498	9 712 349
Sum egenkapital	11 885 498	9 737 349
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 137 781	43 326 651
Øvrig langsiktig gjeld	33 410 495	33 410 495
Sum annen langsiktig gjeld	75 548 276	76 737 146
Sum langsiktig gjeld	75 548 276	76 737 146
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 957	4 106
Leverandørgjeld	145 260	96 268
Skyldige offentlige avgifter		18 648
Annen kortsiktig gjeld	104 358	39 552
Sum kortsiktig gjeld	258 574	158 573
Sum gjeld	75 806 850	76 895 719
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>87 692 348</b>	<b>86 633 068</b>



Organisasjonsnr: 887 019 932  
BORETTLAGET 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





## Årsmøte 2023

1367 Borettslaget Sandgata 2





## Til andelseierne i Borettslaget Sandgata 2

**Velkommen til generalforsamling, mandag 24. april 2023 kl. 18:00 i leilighet 702 i 7. etasje hos Hans-Jørgen Nymark Olsen.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Sandgata 2 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Sandgata 2  
avholdes mandag 24. april 2023 kl. 18:00 i leilighet 702 i 7. etasje  
hos Hans-Jørgen Nymark Olsen.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styrets godtgjørelse foreslås satt til kr. 130 000

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensreglene  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 28.02.2023  
Styret i Borettslaget Sandgata 2

Ragnhild Haugum      Kåre Bjerkan   Sverre Ohlgren   Hans-Jørgen Nymark Olsen  
Nikolai Andre Ek Ovesen

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Øyvind Fosse	Sandgata 2
Varamedlem	Johan Voldrønning	Sandgata 2

### Valgkomiteen

Bjørnar Moe Remmen Sandgata 2

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret ønsker at all kommunikasjon til styret skjer pr. e-post: sandgata2@gmail.com. Dere som ikke har e-post må ringe oss. Ring oss ved akutte situasjoner. Unngå å benytte SMS. Man fatter seg i korthet da, noe som fører til misforståelser.

### 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 (borett), 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Orkla Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styret hatt følgende møter, protokollførte møter og budsjettmøte:

- Protokollført styremøte Borettslaget 3. mai 2022
- Protokollført styremøte Borettslaget 9. juni 2022
- Protokollført styremøte Borettslaget 26. september 2022
- Protokollført styremøte Borettslaget 13. februar 2023
- Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 18. mars 2022
- Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 7. september 2022
- Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 31. oktober 2022
- Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 2. mars 2023
- Årsmøte Sameiet Sandgata 2, 6. april 2022

Ellers har styreleder og styremedlemmer hatt jevnlig kommunikasjon over e-post og telefon.

## Vedlikehold:

Siden forrige generalforsamling er det gjennomført rensing av filtre rundt de tre ventilasjonsmotorene vi har. Det har også blitt skiftet noen deler.

## Forsikring:

Det siste året har vi ikke hatt noen vannlekkasjer! Forsikringspremien betales via Sameiet Sandgata 2 som utgjør Næringsseksjon (eies av E. C. Dahls) og Borettslag til sammen. For dette året ble forsikringspremien satt ned betraktelig.

## Brannsikring:

Det ble gjennomført brannøvelse i november 2022 for hele bygget. Den årlige kontrollen på vår brannsentral ble utført i april/mai 2022. Nye o-planer kom på plass i mai/juni.

## Avfall:

Det slurves fortsatt mye rundt våre søppelkontainere og det blir stående møbler og byggematerialer i korridorer over for lang tid.

Det kastet 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 3-4 ganger i året som kjører bort avfall. Dette for at ingen skal sette fra seg møbler i korridorer. Dette er billigere enn å leie container.

## Telia – TV og internett:

I februar 2018 skiftet vi til Get som er Telia i dag. Vi inngikk en avtale på 5 år den gang.

Noe som har vært en rimelig løsning. Styret har innhentet flere pristilbud fra fiber/internett/TV leverandører. Samtidig planlegger Sameiet Sandgata 2 å sannere den gamle vareheisen. Der blir det en fin mulighet til å installere fiber opp i etasjene og inn til alle leiligheter. Vær litt tålmodig fortsatt i forhold til vår gamle nettløsning/TV løsning. Med god planlegging og koordinering med naboer så skal vi i løpet av året få til fiber til en gunstig pris og en fleksibel nett/TV-løsning for alle.

**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 der i at mange andelseiere er med på å plukke opp avfall og måke snø.

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. Men vi venter noen økninger fra andre leverandører utover året.

Vi har nå en god sparekonto nå for å kunne gjennomføre nødvendige oppgraderinger av bygningen vår. Dette er oppgraderinger skal også føre til lavere driftskostnader.

Denne vinteren har tre leiligheter hatt vannlekkasjer fra tak og terrasse i 7. etasje. 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. Energi derfra kan 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 koffertene o.l. Dette er urettferdig for dem det gjelder.

Via sameiet så er vi i gang med rammesøknader til kommunen. Når vi har fått klarsignal fra kommunene (vi har hatt forhåndskonferanser) starter planleggingen med oppgradering av tak og graving for drenering av fukt i grunnmur. Penger har vi på sparekonto!

**Arbeid via Sameiet Sandgata 2:**

Via Sameiet Sandgata 2 igangsettes det tilstandsvurdering og planlegging av oppgradering av utsiden med vanndrenering foran inngangen vår og utbedring av tak.

Målet er å presentere konkret forslag på hva som bør/må gjøres og når vi har fått svar på rammesøknad fra kommunen. Vi venter svar om 3 måneder.

Da innhentes forslag til utbedringer på arbeid som må til for å ivareta kvaliteten på huset vårt.

**Dugnad:**

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

**E-post til styret:**

Det kommer jevnlig e-poster til adressen vår. Vi setter stor pris på å få e-post til 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 styrebehandling så kan det ta noe tid.



**Utleie:**

Ved utleie av andel må det søkes styret i borettslaget! Borettslaget følg borettslavsens krav til rett til utleie. Med tanke på verdien på en enkeltes andel er det uheldig med mye utleie, slik vi har hatt under pandemien. Leietakere tar ikke samme ansvar for ro, orden og det å vise hensyn til sine naboer. Det blir også mer forsøpling. Dette forringer vår felles eiendom.

**Husboka:**

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

Styret forventer at alle andelseiere gjør seg godt kjent med den 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 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert 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. Reelt resultat etter fradrag for avdrag på langsiktig gjeld er kr. 828 783.

### 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. Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2022 var kr. 6 131 571.



## 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 Trondheim kommune

Det er budsjettet med kr. 525 000 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 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettet med kr. 82 000 til energikostnader.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnader fra 01.01.2023:

- Brøkfordelte felleskostnader reduseres med 20 %
- Finanskostnader fellesareal øker med kr. 93 per andel
- Finanskostnader øker med 45 %
- Kabel-TV og internett øker med kr. 41 per ande.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandgata 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 2022 som viser et overskudd på kr 2 148 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 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 2022, 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 årsrapport. 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.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret og forretningsfører 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 avvirket.

### **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, 02.03.2023  
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://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) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

02.03.2023 10.19.41

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

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>5 302 788</b>	<b>4 648 955</b>	<b>5 302 788</b>	<b>6 131 571</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 148 148	2 083 633	2 190 956	3 124 650
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-1 188 870	-1 290 192	-1 305 000	-944 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-130 495	-139 608	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>828 783</b>	<b>653 833</b>	<b>885 956</b>	<b>2 180 650</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 131 571</b>	<b>5 302 788</b>	<b>6 188 744</b>	<b>8 312 221</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 390 145	5 461 361
Kortsiktig gjeld	-258 574	-158 573
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 131 571</b>	<b>5 302 788</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 479 848	5 300 040	5 480 000	5 877 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 479 848</b>	<b>5 300 040</b>	<b>5 480 000</b>	<b>5 877 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 074	-73 350	-29 000	-34 000
Styrehonorar	4	-114 000	-110 000	-114 000	-118 000
Revisjonshonorar	5	-11 250	-10 625	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 355	-108 870	-113 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-3 483	-1 931	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-409 567	-1 052 410	-1 289 000	-489 000
Kommunale avgifter	8	-482 421	-302 103	-336 400	-525 000
Kostnader sameie	17	-777 303	-429 381	-907 644	-952 350
Energi/fyring		-52 954	-65 492	-100 000	-82 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 878	-232 034	-242 000	-275 000
Andre driftskostnader	9	-111 556	-130 178	-144 000	-146 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 347 841</b>	<b>-2 516 374</b>	<b>-3 289 044</b>	<b>-2 752 350</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 132 007</b>	<b>2 783 666</b>	<b>2 190 956</b>	<b>3 124 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	132 135	45 424	0	0
Finanskostnader	11	-1 115 994	-745 457	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-983 859</b>	<b>-700 033</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 148 148</b>	<b>2 083 633</b>	<b>2 190 956</b>	<b>3 124 650</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 148 148	2 083 633		



15

Borettslaget Sandgata 2

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	80 654 744	80 654 744
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	647 459	516 964
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>81 302 203</b>	<b>81 171 708</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		24 556	300 025
Tap på krav		0	-279 958
Driftskonto OBOS-banken		439 545	334 943
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 500
Sparekonto OBOS-banken		334 087	331 314
Sparekonto OBOS-banken II		5 591 958	4 763 537
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 390 145</b>	<b>5 461 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 692 348</b>	<b>86 633 068</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 500 * 50		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		11 860 498	9 712 349
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 885 498</b>	<b>9 737 349</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	42 137 781	43 326 651
Borettsinnskudd	14	33 410 495	33 410 495
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>75 548 276</b>	<b>76 737 146</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		145 260	96 268
Skyldige offentlige avgifter		0	18 648
Påløpte renter		8 957	4 106
Annen kortsiktig gjeld	15	104 358	39 552
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>258 574</b>	<b>158 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 692 348</b>	<b>86 633 068</b>
Pantstillelse	16	69 090 495	62 100 495
Garantiansvar	17	2 766	645 796

Trondheim, 28.02.2023

Styret i Borettslaget Sandgata 2

Ragnhild Haugum /s/

Kåre Bjerkan /s/

Sverre Ohlgren /s/

Hans-Jørgen Nymark Olsen /s/

Nikolai Andre Ek Ovesen /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 062 928
Finanskostnad	2 004 468
Kabel-tv	243 612
Fin.kostn F-areal	168 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 479 848</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 074
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 074</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 114 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 115, jf. noten om andre driftskostnader.

**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	-3 483
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 483</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 243
Drift/vedlikehold VVS	-72 551
Drift/vedlikehold elektro	-7 648
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-124 578
Kostnader dugnader	-1 374
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-409 567</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-206 806
Vann- og avløpsavgift	-162 360
Renovasjonsavgift	-113 255
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-482 421</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 692
Driftsmateriell	-1 433
Renhold ved firmaer	-66 432
Andre fremmede tjenester	-28 296
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 115
Andre kontorkostnader	-156
Bank- og kortgebyr	-2 433
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-111 556</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	787
Renter av sparekonto i OBOS-banken	131 194
Andre renteinntekter	154
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>132 135</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-150 631
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-965 363
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 115 994</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2015	-6 990 000
Nedbetalt tidligere	1 159 019
Nedbetalt i år	160 007
	-5 670 974

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,88 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2013	-45 000 000
Nedbetalt tidligere	7 504 330
Nedbetalt i år	1 028 863
	-36 466 807

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-42 137 781</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-104 358
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-104 358</b>

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 410 495
Pantelån	42 137 781
<b>TOTALT</b>	<b>75 548 276</b>

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

Bygninger	80 654 744
<b>TOTALT</b>	<b>80 654 744</b>

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 63,06 % av sameiet Sandgata 2.

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 0.

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.



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Endring av husordensreglene

Styret har gjort noen endringer i husordensreglene (se det som er markert med rødt nedenfor). Det skal stemmes for eller imot å ta disse endringene inn i borettslagets husordensregler.

**Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å gjøre foreslåtte endringer/tilføyinger i borettslagets husordensregler.**

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



## Husordensregler for Borettslaget Sandgata 2

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24.04.2023

### 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 tussj 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 borettslag (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 skal leie ut sin andel skal det sendes skriftlig søknad 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, 24.04.2023

Borettslaget Sandgata 2



## Annem informasjon om borettslaget

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles gjennom OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestilling til OBOS skjer pr. e-post: hege.lervik.wuttudal@obos.no.

Nøkkelfirma er Systemsikring AS.. tlf. 73 82 07 30, Klæbuveien 138, 7031 Trondheim.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling;

- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Seksjonsnummer/leilighetsnummer
- Antall nøkler
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes pr. oppkrav (ekstra kostnad ca. kr. 150). Da må adresse oppgis, eller
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis

### 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.



1367 Borettslaget Sandgata 2

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

E-post: [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.