



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 940 604  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 833 555	6 782 191
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 833 555</b>	<b>6 782 191</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		263 276	253 836
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 721	
Annen driftskostnad		8 571 338	4 948 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 837 335</b>	<b>5 202 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 003 780</b>	<b>1 580 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 711	49 789
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 711</b>	<b>49 789</b>
Annen finanskostnad		118 013	169 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 013</b>	<b>169 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 302</b>	<b>-119 484</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 073 082	1 460 564
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 013 269	4 013 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 604	
Sum varige driftsmidler		4 033 873	4 013 269
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 033 873	4 013 269
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		106 521	102 890
Sum fordringer		106 521	102 890
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 489	1 700 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 489	1 700 484
Sum omløpsmidler		1 873 010	1 803 374
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 906 883</b>	<b>5 816 643</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 300	13 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 300</b>	<b>13 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 058 553	1 985 471
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 058 553</b>	<b>-1 985 471</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 045 253</b>	<b>-1 972 171</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		7 085 320	6 430 673
Øvrig langsiktig gjeld		1 018 500	1 018 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 103 820</b>	<b>7 449 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 103 820</b>	<b>7 449 173</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		679	-1
Leverandørgjeld		1 452 919	121 596
Annen kortsiktig gjeld		394 717	218 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 848 316</b>	<b>339 640</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 952 136</b>	<b>7 788 813</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 906 883</b>	<b>5 816 643</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207575

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 940 604  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SANDEFJORDGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 948 940 604  
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 833 555	6 782 191
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 833 555</b>	<b>6 782 191</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		263 276	253 836
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 721	
Annen driftskostnad		8 571 338	4 948 307
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 837 335</b>	<b>5 202 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 003 780</b>	<b>1 580 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 711	49 789
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 711</b>	<b>49 789</b>
Annen finanskostnad		118 013	169 273
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>118 013</b>	<b>169 273</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-69 302</b>	<b>-119 484</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 073 082	1 460 564
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>



Organisasjonsnr: 948 940 604  
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 013 269	4 013 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 604	
Sum varige driftsmidler		4 033 873	4 013 269
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 033 873	4 013 269
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		106 521	102 890
Sum fordringer		106 521	102 890
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 489	1 700 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 766 489	1 700 484
Sum omløpsmidler		1 873 010	1 803 374
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 906 883</b>	<b>5 816 643</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		13 300	13 300
Sum innskutt egenkapital		13 300	13 300



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 058 553	1 985 471
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 058 553</b>	<b>-1 985 471</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 045 253</b>	<b>-1 972 171</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 085 320	6 430 673
Øvrig langsiktig gjeld	1 018 500	1 018 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 103 820</b>	<b>7 449 173</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 103 820</b>	<b>7 449 173</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	679	-1
Leverandørgjeld	1 452 919	121 596
Annen kortsiktig gjeld	394 717	218 045
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 848 316</b>	<b>339 640</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 952 136</b>	<b>7 788 813</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 906 883</b>	<b>5 816 643</b>



Organisasjonsnr: 948 940 604  
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sandefjordgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 27





## Velkommen til årsmøte i Sandefjordgata Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. april kl. 19:00 og lukker 8. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/27>

Det holdes også et frivillig møte 5. april kl. 19:00 , Torshov Bibliotek.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Takterasse med adkomst fra egen leilighet
7. Nedgravde søppelsjakter
8. Valg av styre
9. Valgkomite for 1 år
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sandefjordgata Borettslag**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Lisa Maija Pettersen og Vibeke Johnson.

**Forslag til vedtak**

Maija Pettersen og Vibeke Johnson er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 5

### **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

## Takterrasse med adkomst fra egen leilighet

### Forslag fremmet av:

Håvard Dybwad

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg, Håvard Dybwad, søker Generalforsamlingens tillatelse til å etablere takterrasse med adkomst fra egen leilighet.

Tilsvarende løsning er allerede gjennomført i sammenlignbare blokker på Sagene (se vedlagt tegninger).

Tiltaket vil etableres over egen leilighet og vil ikke forringe bygningen eller begrense andre toppleiligheters mulighet for tilsvarende løsning.

Etter å ha vært i kontakt med OBOS, arkitekter som har utviklet tilsvarende løsninger, samt Plan- og Bygningsetaten i Oslo Kommune, har jeg avklart at tiltaket er realistisk og mulig å gjennomføre. Jeg ønsker derfor å gå videre med søknadsprosess til Oslo Kommune.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg negative til forslaget da dette kan komplisere driften av borettslaget, setter grenser for fremtidige beboeres disposisjonsmuligheter for taket samt bryter med det arkitektoniske uttrykket til bygget.

En privat overtakelse av deler av takarealet gir uoversiktlige forhold for fremtidig vedlikehold av arealet både med hensyn økonomi og partene involvert. Vi er derfor bekymret for hvordan et slikt prosjekt vil påvirke og ha potensiale for å komplisere forvaltning, vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av taket. En takterrasse bryter også vesentlig med byggets form og originaluttrykk. Vi stiller spørsmål til hvorvidt dette i det hele tatt vil bli tillatt av Oslo kommune for området når borettslaget samtidig har vært tvunget til stramme tilpasninger ved valg av vinduer for å ivareta originaluttrykket. Rent estetisk er det vårt syn at dette ikke passer inn i bygget som helhet. Uavhengig av dette mener vi også at det er uheldig om en enkeltperson gis eksklusiv rett til et areal som i utgangspunktet er felles for borettslaget. Dette åpner for problemer med eventuelt å skape en fremtidig felles terrasse så vel som grensedragnings mot andre som vil kunne ønske likebehandling med flere nye private terrasser.

Styrets innstilling: Det stemmes mot forslaget.



Kravet til flertall er satt til to tredjedels (67 %). Dette er i tråd med vedtektene til borettslaget siden denne saken omfatter «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.»

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til tiltaket, forutsatt godkjent søknad fra Oslo Kommune.

### **Vedlegg**

- 2. Fasader.pdf
- 3. Foto 1.pdf
- 4. Foto 2.pdf

Sak 7

## **Nedgravde søppelsjakter**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å vurdere muligheten for å bytte ut søppelskurene vi har i dag med nedgravde søppelsjakter for Sandefjordgata 4 og 5, tilsvarende det som Voldsløkka Borettslag har (se bilde).

Det er stadig problemer med overfylte søppelskur i borettslaget, og i tillegg tar skurene opp verdifullplass i bakgårdene. Nedgravde søppelsjakt ville medføre

- ryddigere/penere bakgårder
- mer plass i bakgårdene
- færre søppelbiler og mindre bråk fordi søpla hentes når bossdunkene er fulle istedenfor på faste dager

Før vi bruker tid på dette ønsker styret å vite om dette er noe beboerne ønsker. Hvis forslaget får flertall, kan styret begynne å undersøke muligheter og kostnader. Avgjørelsen må uansett gjennom en generalforsamling før igangsettelse.

### **Styrets innstilling**

Forslaget til å undersøke mulighetene for nedgravde søppelsjakter støttes.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stiller seg positive til at styret utreder muligheten for nedgravde søppelsjakter.

## Vedlegg

5. Søppelsjakt.jpg

Sak 8

## Valg av styre

Styret i Sandefjordgata Borettslag består av 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 vara.

Styremedlemmer velges for to år om gangen, mens styreleder og vara velges for et år om gangen.

Jorunn Rage og Sophie Alette Taugard ble valgt inn som styremedlemmer i fjor, og fortsetter i de samme vervene et år til.

Elin Wyller ble valgt inn som styremedlem i fjor. Hun stiller til valg som styreleder igjen.

Cecilie Bjelland ble valgt inn som styremedlem i 2020. John Andresen stiller til valg som styremedlem i år.

Ingunn Frisak ble valgt inn som varamedlem i fjor. Ragnhild Enstad stiller til valg som vara i år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elin Wyller

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Andresen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragnhild Enstad



Sak 9

## Valgkomite for 1 år

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Kjersti Børve Skjelbreid.

### Forslag til vedtak

Kjersti Børve Skjelbreid er valgt

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jorunn Kjellesvik Rage

#### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Wyller



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Elin Helena Wyller	Sandefjordgata 4 K
Styremedlem	Cecilie Bjelland	Sandefjordgata 5 C
Styremedlem	Jorunn Kjellesvik Rage	Sandefjordgata 4 L
Styremedlem	Sophie Alette W Taugard	Sandefjordgata 5 G
Varamedlem	Ingunn Frisak	Sandefjordgata 5 F

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Elin Helena Wyller Sandefjordgata 4 K

Varadelegert  
Cecilie Bjelland Sandefjordgata 5 C

### Valgkomiteen

Kjersti Børve Skjelbreid Sandefjordgata 4 H

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sandefjordgata Borettslag

Borettslaget består av 133 andelsleiligheter.

Sandefjordgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948940604, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandefjordgata 4 5

Gårds- og bruksnummer:  
221 181

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6 092 m2.

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 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 833 555.

Dette er kr 43 445 lavere enn budsjettet og har sin hovedårsak i manglende innbetalinger fra et næringslokale etter et dødsfall. I tillegg ble leien for barnevogngarasjene satt ned fra kr 200 til kr 100 per måned.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 837 335.

Dette er kr 4 190 224 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vindusprosjektet samt de høye energiprisene. Dette var ikke medtatt i budsjettet for 2021.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 073 082 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er derfor uendret.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 24 694 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold for 2022 er det beregnet kr 11 072 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter bytte av borettslagets vinduer. Deler av disse kostnadene ble tatt allerede på 2021 regnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn foregående år. I dagens situasjon så er dette nøkternt og det kan forventes at posten kan bli enda høyere.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 økte med kr 32 111 som følge av høy indeksregulering og høye priser i markedet generelt.

### Lån

Sandefjordgata Borettslag har to lån i OBOS banken med flytende rente på 2%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er kr 181 500.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022. I tillegg har styret tatt opp lån for å finansiere nødvendige drift og vedlikeholdsoppgaver.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandefjordgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sandefjordgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sandefjordgata Borettslag

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 avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 24. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SANDEFJORDGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 463 733</b>	<b>1 397 212</b>	<b>1 463 733</b>	<b>24 694</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 073 082	1 460 564	2 112 889	-9 455 275
Tilbakeføring av avskrivning	15 2 721	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -23 325	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 7 334 983	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -6 680 336	-1 373 847	-1 414 000	-398 329
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 0	-20 195	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 439 039</b>	<b>66 522</b>	<b>698 889</b>	<b>-9 853 604</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24 694</b>	<b>1 463 734</b>	<b>2 162 622</b>	<b>-9 828 910</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 873 010	1 803 374
Kortsiktig gjeld	-1 848 316	-339 640
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24 694</b>	<b>1 463 734</b>



## SANDEFJORDGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 289 116	1 307 614	1 301 724	1 294 596
Innkrevde felleskostnader	2	5 542 039	5 441 123	5 575 276	5 762 404
Andre inntekter	3	2 400	13 259	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>6 833 555</b>	<b>6 761 996</b>	<b>6 877 000</b>	<b>7 057 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 276	-23 836	-33 276	-35 211
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-250 000
Avskrivninger	15	-2 721	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 045	-7 045	-7 100	-8 800
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-177 055	-172 735	-172 735	-181 500
Konsulenthonorar	7	-14 724	-25 440	-17 000	-123 000
Kontingenter		-26 600	-26 600	-26 600	-26 600
Drift og vedlikehold	8	-3 836 192	-1 251 396	-272 000	-11 072 000
Forsikringer		-402 672	-362 345	-374 670	-439 176
Kommunale avgifter	9	-832 251	-811 417	-818 030	-841 788
Energi/fyring	10	-1 919 709	-881 923	-1 490 000	-2 004 000
TV-anlegg/bredbånd		-822 352	-782 953	-804 000	-775 000
Andre driftskostnader	11	-525 739	-620 452	-395 700	-484 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 837 335</b>	<b>-5 202 143</b>	<b>-4 647 111</b>	<b>-16 247 275</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-2 003 780</b>	<b>1 559 853</b>	<b>2 229 889</b>	<b>-9 190 275</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	20 195	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 003 780</b>	<b>1 580 048</b>	<b>2 229 889</b>	<b>-9 190 275</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	48 711	49 789	0	0
Finanskostnader	13	-118 013	-169 273	-117 000	-265 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-69 302</b>	<b>-119 484</b>	<b>-117 000</b>	<b>-265 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 073 082</b>	<b>1 460 564</b>	<b>2 112 889</b>	<b>-9 455 275</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 460 564		
Fra annen egenkapital		-2 073 082	0		



### SANDEFJORDGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 940 604, KUNDENR. 27

#### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	3 494 065	3 494 065
Tomt		519 204	519 204
Andre varige driftsmidler	15	20 604	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 033 873</b>	<b>4 013 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		106 521	102 890
Driftskonto OBOS-banken		957 081	592 716
Driftskonto OBOS-banken II		105 738	105 738
Sparekonto OBOS-banken		703 670	1 002 030
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 873 010</b>	<b>1 803 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 906 883</b>	<b>5 816 643</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Annen egenkapital	16	-4 058 553	-1 985 471
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 045 253</b>	<b>-1 972 171</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 085 320	6 430 673
Borettsinnskudd	19	1 015 000	1 015 000
Annen langsiktig gjeld	20	3 500	3 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 103 820</b>	<b>7 449 173</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 452 919	121 596
Påløpte renter		680	0
Annen kortsiktig gjeld	21	394 717	218 045
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 848 316</b>	<b>339 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 906 883</b>	<b>5 816 643</b>



12

Sandefjordgata Borettslag

Pantstillelse	22	36 125 800	25 125 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022

Styret i Sandefjordgata Borettslag

Elin Helena Wyller /s/

Cecilie Bjelland /s/

Jorunn Kjellesvik Rage /s/

Sophie Alette W Taugard /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 735 848
Internett	397 404
Forretningslokale	388 575
Barnevogngarasje	18 500
Eiendomsskatt	1 712



Kapitalkostnader på IN-lån	1 294 596
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 480
Overført til kapitalkostnader	-1 289 116
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 542 039</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	1 800
Portåpner	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 400</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 276
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 276</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 230 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 045.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 724
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 724</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OPAK	-175 000
Hovedentreprenør: DVS Entreprenør AS	-3 401 062
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 576 062</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-13 844
Drift/vedlikehold VVS	-61 558
Drift/vedlikehold elektro	-67 556
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 734
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 745
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 692
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 836 192</b>



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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 721
Vann- og avløpsavgift	-502 339
Renovasjonsavgift	-316 788
Eiendomsskatt næring	-11 404
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-832 251</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-108 371
Strøm oljefyr el.bereder	-16 577
Fjernvarme	-1 794 760
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 919 709</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 660
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 276
Driftsmateriell	-523
Vaktmestertjenester	-303 015
Renhold ved firmaer	-162 250
Andre fremmede tjenester	-16 173
Trykksaker	-1 194
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-7 911
Porto	-2 339
Bank- og kortgebyr	-3 387
Velferdskostnader	-1 012
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-525 739</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 640
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 071
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 711</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-28 755
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-56 670
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 537
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 001
Andre rentekostnader	-50
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-118 013</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	1 404 765
Kostpris 1941	2 089 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 494 065</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.181

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	23 325
Avskrevet i år	-2 721
	20 604
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>20 604</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-2 721****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 095 079
Egenkapital fra IN tidligere	573 368
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-536 842
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-4 058 553</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**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.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS (AVSLUTTET)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-1 936 935
Nedbetalt tidligere	-2 068 354
Nedbetalt i år	4 005 289

0

**Eika Boligkreditt AS (Refinansiert til Obos01)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2005	-18 948 474
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 949 722
Nedbetalt tidligere, IN	573 368
Nedbetalt + nedkvittert ved refinansiering	2 425 384

0

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 953 598
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	38 838

-5 914 760

**OBOS-banken AS, Obos01**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2005. Refinansiert i 2021	-18 948 474
Nedbetalt tidligere	15 949 722
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 254 824
Nedbetalt tidligere, IN	573 368
Nedbetalt i år, IN	0

-1 170 560

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 085 320**

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1941	-108 700
Korrigerings	-906 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 015 000</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-3 500
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 500</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-3 650
Påløpte strømkostnader	-391 067
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-394 717</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 015 000
Pantelån	7 085 320
Beregnete IN-forpliktelser	36 526
<b>TOTALT</b>	<b>8 136 846</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 494 065
Tomt	519 204
<b>TOTALT</b>	<b>4 013 269</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Siden april 2021 har Sandefjordgata Borettslag styre bestått av styrelederleder, Elin Wyller, styremedlemmene Cecilie Bjelland, Sophie Alette Taugard og Jorunn Rage, samt varamedlem Ingunn Frisak.

Først og fremst vil vi si tusen takk for alle gode tilbakemeldinger som vi har fått fra dere dette året! Og tusen takk for alle som er med på å ta vare på borettslaget gjennom å sende oss tips til ting som bør sees på, fikses, eller tanker og forslag om hvordan saker kan gjøres annerledes. Det er både lettere og hyggeligere å være et styre for engasjerte folk.

Siden april 2021 har vi hatt 13 styremøter, altså minst et styremøte i måneden. Vi har hatt et aktivt styre og et aktivt år med både store og mindre prosjekter, i tillegg til daglig drift. Vi har basert styreårets fokusområder på tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen som OPAK lagde for oss i 2016. Det var ingen alvorlige avvik ifølge rapporten, men de sakene som hastet mest (definert som "vesentlige avvik, tilstandsgrad 2") var utskiftning av leilighetsvinduer, samt brannsikring av kjeller og loft. Disse to sakene er vi nå ferdig med. Liste over fullførte prosjekter i løpet av styreåret er under punktet "Vedlikehold og oppgraderinger" under.

### Økonomi

Styret har fulgt økonomien fortløpende og basert på kostnadsøkning generelt ble felleskostnadene besluttet økt med 5% i januar 2022. Beslutningen ble tatt før vi har sett den fulle effekten av det siste årets strømpriser samt renteøkninger som varslet. Stram økonomistyring gjennom året har medført en økonomi for 2021 i balanse.

Som varslet på sist generalforsamling har borettslaget tatt opp et nytt lån. Dette ble satt til 12 000 000 kr for å finansiere vindusprosjektet, brannsikring og balkongsjekk. Vi har også refinansiert det gamle lånet og forhandlet oss til en lavere rente – fra 1,85% til 1,5%. Med renteøkningen er vi nå på 2%. Det nye lånet blir tatt opp av borettslaget, og fordeles ikke som fellesgjeld på leilighetene. Rente og avdrag blir belastet borettslagets resultatregnskap med full effekt først fra 2022.

I 2022 økte forsikringspremien vår med 7,3% fra kr 407 065 til kr 439 176. Dette er mye, men heldigvis reforhandlet vi premiegrunnlaget i fjor slik at økningen ikke ble så stor som den kunne ha vært. Hvis vi ikke hadde gjort det ville premien i år vært ca. kr 460 000. Ifølge forsikringsavdelingen i OBOS er den generelle økningen i markedet 12% i år, grunnet i en høy indekspris samt mangel på personell/materiell og høye kostnader på grunn av pandemien.

I juni 2021 ble leien av barnevogngarasjene tilbakeført til opprinnelig pris fra 200kr i måneden til 100kr i måneden.

I løpet av 2021 ble det inngått ny utleiekontrakt med Joy & Co og med det er alle næringslokalene som borettslaget disponerer utleid. Inntektene inngår i resultatregnskapet til borettslaget og bidrar til å redusere felleskostnadene våre.

### Vedlikehold og oppgraderinger

Mellom april 2021 – april 2022 har borettslaget:

- fullført anbudskonkurranse, sluttet kontrakt med preferert firma og igangsatt arbeidet med installasjon av nye leilighetsvinduer
- fullført brannteknisk tilstandsanalyse av hele bygget med Ullerud AS

- tegnet kontrakt for brannsikring av kjeller og loft ved Oslo Brannsikring med oppstart 4. april
- systemisert internkontroll elektro, og gjort en el-sjekk ved Ing Hans Becker AS
- hatt regelmessig oppfølging av HMS for borettslaget
- oppgradert til nytt internett fra Telia med en økning fra 100 Mb/s til 1G hastighet opp og ned. Telia installerer nytt spredningsnett der borettslaget forplikter seg til en 5-års avtale. I internettavtalen er det også en opsjon på TV avtale med Telia. Fast lineært TV er ikke lengre alles preferanse og styret vil avslutte fellesabonnementet der den enkelte i stedet kan inngå egen avtale med Telia, eller finne annen løsning. Dagens TV kostnad over fellesleien vil bli redusert tilsvarende.
- satt i gang prosess for å foreta balkongsjekk i regi av OBOS Prosjekt
- kjøpt inn av nye vaskerinøkler for å reservere vaskeritid
- fortsatt å utvikle vedlikeholdsplanen for bygget
- kjøpt inn utemøbler, levert til 2022 sesongen
- gjennomgått borettslagets forpliktelser knyttet til strømstøtte for å sikre at vi kvalifiserer til redusert pris på fjernvarme og støtte til strøm. Dette har redusert kostnadene våre, men som kjent er energikostnadene betydelige også med denne støtten og oppfordring er gitt flere ganger om forsiktig bruk av felles energi.

Basert på vedlikeholdsplanen vår ser styret i 2022 behov for

- oppgradering av balkonger avhengig av hva balkongsjekken i vår viser
- reparasjon, vask og maling av fasade
- vurdering av nye oppgangsvinduer og kjellervinduer
- innhente tilstandsrapport for borettslagets røranlegg, da primært felles infrastruktur vurdere oppgradering av vaskerier

### Bakgårdskomiteen

Nytt for i år var at Bakgårdskomiteen ble etablert. Denne gruppen kommer med innspill til styret om bakgårdene og gjør en ekstra innsats for vedlikehold og utviklingen av disse. I fjor hjalp de blant annet til med til å skru opp møbler, plante i dyrkekassene, rydde i bakgården, undersøke muligheter for oppgradering av bakgård 5, samt måle opp våre plenarealer.

### Oppsummering av vindusprosjektet

Endelig har alle leiligheter nye vinduer! Tusen takk til alle som har stilt opp, og gjort sitt beste for at dette skulle gå så smidig som mulig. Her kan dere lese om bakgrunnen til prosjektet, om prosessen, kostnader, samt praktisk om vinduene som vask og vedlikehold.

### Bakgrunn for prosessen med vindusprosjektet

Mange leilighetsvinduer har vært i dårlig forfatning lenge. I 2020 informerte styret at de ønsket å ville igangsette en vurdering av borettslagets vinduer, og engasjerte OPAK for å gjøre en teknisk evaluering vindusmassen i borettslaget. Rapporten fra OPAK i januar 2021 anbefaler at alle vinduer i borettslaget skiftes samtidig for en mer helhetlig utførelse og enklere vedlikehold.

Denne saken ble lagt opp til generalforsamlingen i 2021, der det også var et informasjonsmøte om vinduene. Beboere fikk tre alternativer til vinduer de kunne stemme over og stemte (55 for, 5 mot) for den vindustypen vi nettopp har installert: tradisjonelle

vinduer i tre med håndlaget kittfals, innvendige hasper og utvendige hengsler. Disse er tilnærmet lik dem som ble installert da bygget ble oppført i 1940, noe som er i tråd med Oslo Kommunes ønsker om å tilbakeføre bygg til deres opprinnelige stil, og spesielt for vårt bygg som er gul-listet. Fordelen med å bytte til disse vinduene er at vi slipper å søke om tillatelse fra Oslo Kommune, som er en tidskrevende prosess, og da pandemien gjorde at byggematerialer økte ekstremt kraftig i pris ønsket vi å sette i gang dette så raskt som mulig. I tillegg ville vi ikke at beboerne som har levd med dårlige vinduer i mange år skulle måtte vente enda lenger på å få et godt inneklima.

Det kom allikevel noen tilbakemeldinger fra beboere om valg av vinduer. Derfor snakket styret med Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren og OPAK, og alle mente det ville vært nærmest umulig å få godkjent en søknad om å bytte ut alle vinduene til moderne vinduer. Et gul-listet borettslag i nærheten har nylig gjort dette, men det var basert på en tillatelse de fikk på 1980-tallet, men ikke brukte frem til nå.

OPAK hjalp oss med anbudsprosessen, og anbefalte DVS som både var billigst og kvalitetsmessig likestilt som de andre tilbudene.

Kontrakt mellom Sandefjordgata Borettslag og DVS Entreprenør ble tegnet i juli 2021. Oppmålinger ble gjort i løpet av høsten 2022, og vinduene ble byttet ut mellom november 2021 og februar 2022.

#### **Om vinduene**

Vinduene er håndlaget av det norske firmaet Nordvestvinduet AS. De er laget av furu, og glassene er festet med en kittfals. Med riktig vedlikehold er forventet levetid på disse i minst 30 år. Utvendig farge på vinduene er RAL 6011, og innvendig farge heter "Bomull" fra Jotun.

Vinduene har en U-verdi på 1.3 (altså hvor bra de isolerer). Til sammenligning hadde de gamle vinduene en U-verdi på 2.4.

Alle vinduer er utstyrt med barnesikring, som også sikrer vinduet i lufteposisjon. Hvis beboere ønsker å installere en ekstra stormkrok for å sikre vinduet i en mer åpen posisjon kan dette gjøres i egen regi. Det må da festes innvendige stormkroker, slik at utsiden av vinduet ikke forandres. Styret informerer om at knuste vinduer bekostes av beboere selv. Bestilling av vinduer går gjennom styret for å sikre riktig type vindu, og beboere faktureres i etterkant.

I vinduene i første etasje er det også installert en ekstra innbruddsikring på hvert vindu.

#### **Vedlikehold av vinduene**

Vi legger ved vedlikeholdsanvisning fra Nordvestvinduene, men merker allikevel ut noen ting.

- Alle hengsler og espagnoletter (balkongdører) må smøres med låsolje minimum årlig for best funksjon.
- Glass vaskes med mildt såpevann, som for eksempel Zalo vann. Bruk ikke skarpe gjenstander for å fjerne smuss, det kan gi riper i glasset.
- Husk å vask utvendig karm/ramme også, tørk av med klut som ikke striper maling.

- Kittmassen må ikke berøres før det har gått minimum 1 måned etter at vinduene er montert, dette fordi kitt massen normalt sett trenger 1 måned på å herde. Nå er det kaldt ute, og da trenger den litt mer tid, men en måned er en grei regel fra dags dato. Men sjekk likevel forsiktig med en finger, om du kan lett trykke inn massen er den ikke gjennomherdet.
- Om man opplever at ventiler/hasper eller andre ting begynner å bli løse, se om skruer er begynt å løsne, samme med vridere på balkongdører. Det er ikke uvanlig at de skrur seg ut etter at de er brukt en stund.

Om 5-8 år skal borettslaget se om det er behov for vedlikehold av utsiden av vinduene, etter anbefaling fra vindusprodusent.

### Vask av vinduer

Som kjent åpner vinduene våre utover, noe som gjør vaskingen litt mer tungvint enn da de svingte innover. Dette ble også informert om i årsrapporten på forrige generalforsamling da vi stemte over hvilken type vindu vi skulle gå for.

I forrige årsrapport stod det:

“Slik OPAK vurderer det, basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter, har borettslaget to valg.

1. Montere nye vinduer med moderne utseende, for eksempel med toppsving beslag med inndeling som i dag. Vinduene vil da svinge utover og være enkle å vaske fra innsiden. Tiltaket vil være søknadspliktig. Utvendige aluminiumsprofiler vil nok ikke bli tillatt.
2. Det skiftes til såkalte Isokitt vinduer med utseende tilnærmet lik de opprinnelige vinduene som var da byggene ble oppført. Dette er vinduer som Byantikvaren har forhåndsgodkjent, og det anses som en tilbakeføring til opprinnelig stand/utseende. Hva angår isolasjonsverdier er vinduene sidestilt med de under alt. 1, men hengslingen er med sidehengsler (som en dør). *Vinduene er utadslående og derfor noe mer tungvinte med hensyn til utvendig vask. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Prismessig ingen vesentlig forskjell.*”

På 2-fags vinduene er det relativt enkelt å vaske det ene gjennom det som er åpent. Man trenger bare en litt lang nal som rekker opp. På 3-fags vinduene vaskes midtvinduet på samme måte. Vi ser at vask av sidevinduene er vanskelig, så styret har planer om å få lagd et støtte til midtvinduet som gjør at man kan holde det i en mer åpen posisjon og vaske sidevinduene gjennom dette. Tanken er at hver oppgang får en støtte som henger ved postkassen (eller noe lignende). Vi skal også legge ut en mer detaljert beskrivelse om tips og triks til vasking når vi har fått prøvd mer selv.

### Kostnader med vindusprosjektet

På generalforsamlingen i 2021 var anbudsprosessen ikke avsluttet og endelig kontraktsbeløp kjent. Det var forventet og opplyst muntlig om et beløp opp mot 8-9 millioner med et ønske om at dette også kunne inkludere fasadevask/puss. Utviklingen i råvareprisene på blant annet trevirke i 2021 medførte at vindusprosjektet alene er 9,8 millioner. I skrivende stund venter vi fortsatt på de siste fakturaene, men vi forventer å ende på ca. kr 10 millioner totalt. Som redegjort for er det foretatt et noe større låneopptak for å sikre andre nødvendige prosjekter samt refinansiering av et mindre lån. Det betyr at

det er et mindre beløp igjen til øvrige prosjekter for 2022, men ikke større - tunge rehabiliteringer. Det er det heller ikke planlagt for i det kommende året.

### Dugnader

Styret organiserte en vårdugnad 2021 og en høstdugnad 2021. Vi setter utrolig stor pris på at det er så mange som stiller opp for fellesskapet!

Det er mye likt på dugnadene, som går mest på det å gjøre det fint i bakgårdene, og rydde i fellesområdene inne. På vårdugnaden satte vi i tillegg opp flere plantekasser og gjorde en innsats for bedre plen i begge bakgårdene. På høstdugnaden ryddet vi eierløse sykler, som etter et par måneders tid ble donert til Maritastiftelsen. Etter dugnadene så blir det selvfølgelig kaffe og noe godt å spise!

Vi gleder oss til å se dere på neste dugnad, 26. april, da vi skal snekre sammen de nye utemøblene våre 😊

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79636076. 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](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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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. Nå i 2022 er det fem år siden pulverapparatene ble byttet ut. Det deles ut nye etter 10 år.



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **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.

## **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 leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sandefjordgata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **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.



## Styrets kontaktinformasjon

Styret kontaktes via vibbo.no, og oppfordrer alle til å bruke det.

## Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering


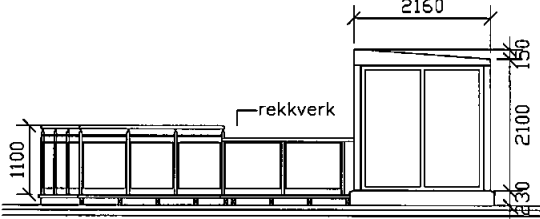
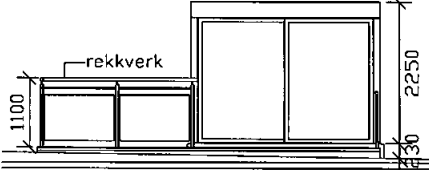
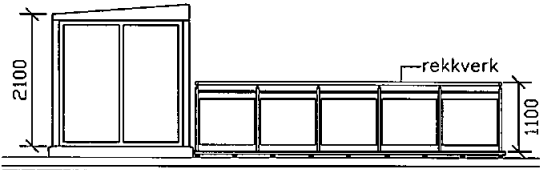
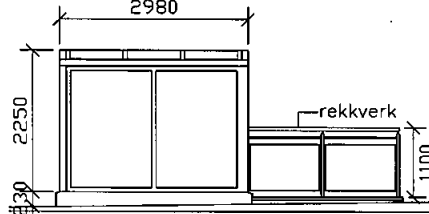
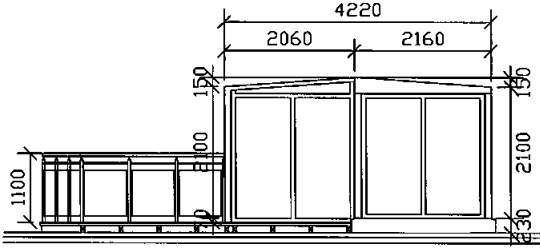
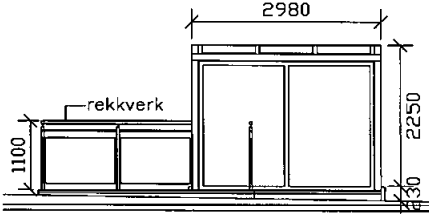
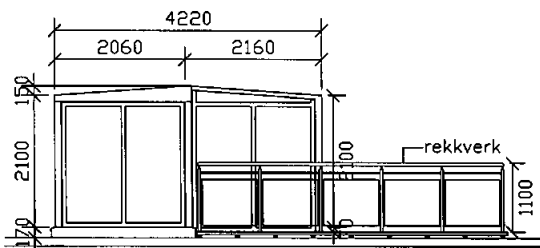
2022	El-kontroll Brannsikring av kjeller og loft med rømningsskilt Nytt internett (inkludert stamnett)	
2021/2022	Nye vinduer i alle leiligheter Brannteknisk tilstandsrapport fra Ullerud	
2020	Malararbeider	Maling av oppganger
2017	Brannsikkerhet	Utplassert nye brannslukningsapparater i alle leiligheter, utleieenheter og fellesarealer.
2017	Oppganger	Alle oppganger er flislagt.
2017	Vaskeri	Nye tørketromler i alle fellesvaskeri. Ny LED-belysning i alle fellesvaskeri.
2015	Vaskeri	Kjøpt inn og installert fire nye vaskemaskiner
2015	Montering av belysning	Montering av ledbelysning i oppganger og kjellere
2015	Montering av brannvarslingsanlegg	Installert felles brannvarslingsanlegg i samtlige leiligheter og fellesarealer.
2014	Oppgradering tørkeskap	Bygget om tørkeskap og installert varmpumper til oppvarming.
2014	Internett	Oppgradert til fibernett.
2013	Installasjon av nye porttelefoner	
2012	Rehabilitering av tak	
2012	Installasjon av fjernvarme	Installasjon av fjernvarme, fjerning av olje- og elektrokjeler og oljetanker.
2009	Løpende utskifting av defekte soilrør	
2008	Asfaltering av fellesarealer	
2007 - 2008	Vinduer og strøm	Utvendig maling av vinduer. Installert strømbespaerende brytere til lys i kjeller og vaskerier
2006	Oppganger	Oppussing av oppganger
2004	VVS / Fyrrom	Avsluttet VVS-rehabilitering / Installert automatsystem i fyrrom
2002	HMS	Kontroll og refyll av pulverapparater
2000	Inngangsdører / Kabelanlegg	Skifte av inngangsdører / Nytt kabelanlegg



1998	Luftepiper / Loftsluker	Oppmuring av luftepiper over tak / Loftsluker
1996	Oljekjele	Ny oljekjele
1995	Fyringsanlegg	Innregulert fyringsanlegg
1994	Vinduer / Fasader / Gesimser	Vinduer / Fasader / gesimser / Vindusmaling
1993	Oppgangsdører / Porttelefon	
1991	Gårdsrom / Grøntanlegg / Oppganger	Gårdsrom / Grøntanlegg / Sitteplasser / Oppganger
1990	Elektrokjele	Installert elektrokjele
1989	Stigeledninger / Elektrisk anlegg	
1988	Verandaer / Kabelanlegg	Oppussing av verandaer / Nytt internt kabelanlegg
1985	Tak	



E-06

 <b>JAN BAUCK ARKITEKONTOR AS</b> SVEN GOMMERUD JENS EBBE NORUM SIVILARKITEKTER MNAL TELEFON: 22 04 93 00 E-POST: firma@janbauck.no			
JOHAN HAUGLUND GNR. 221 BNR. 105 KONGSVINGERGT. 7A, 0464 OSLO		INNGLASSING AV DEL AV TAKTERRASSE EKSISTERENDE OG NYE FASADER AV GLASSBYGG	
Sign: RG		Kontr: SG	
Mål: 1:100 (A4)		Dato: 17.03.11	
REV. -		-	
			
EKSISTERENDE FASADE SØRVEST			
EKSISTERENDE FASADE NORDVEST			
			
EKSISTERENDE FASADE NORDØST			
EKSISTERENDE FASADE SØRØST – ENDRES IKKE			
			
NY FASADE SØRVEST			
NY FASADE NORDVEST			
			
NY FASADE NORDØST			

Vedlegg 2

32 av 39

Fasader.pdf



E-01

 <b>JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS</b> SVEIN GOMMERUD JENS EBBE NORUM SIVILARKITEKTER MNAL TELEFON: 22 04 93 00 E-POST: firma@janbauck.no				
MOLØKKEN BORETTSLAG GNR.221 BNR.105 INNGLOSSING AV TAKTERRASSE		FOTOILLUSTRASJON ETTER TILTAK -	<b>A-00.01</b>	REV. 
Sign: RG	Kontr: SG	Mål: 1:1 (A4)	Dato: 03.03.11	-
				



E-02

		<b>JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS</b> SVEIN GOMMERUD JENS EBBE NORUM SIVILARKITEKTER MNAL TELEFON: 22 04 93 00 E-POST: firma@janbauck.no		Foto 2.pdf		
MOLØKKEN BORETTSLAG GNR.221 BNR.105 INNGLOSSING AV TAKTERRASSE		FOTO EKSISTERENDE SITUASJON -			E-00.01	REV.
Sign: RG	Kontr: SG	Mål: 1:1 (A4)	Date: 03.03.11		-	
						

### Vedlegg 5 til sak 7. Nedgravde søppelsjakter





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.04.22

**Selskapsnummer:** 27 **Selskapsnavn:** Sandefjordgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Majja Pettersen og Vibeke Johnson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling</b></p> <p>Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Takterrasse med adkomst fra egen leilighet**

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til tiltaket, forutsatt godkjent søknad fra Oslo Kommune.

- For  
 Mot

**Sak 7 Nedgravde søppelsjakter**

Generalforsamlingen stiller seg positive til at styret utreder muligheten for nedgravde søppelsjakter.

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av styre**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Elin Wyller

**Styremedlem** (1 skal velges)

- John Andresen

**Varamedlem** (1 skal velges)

- Ragnhild Enstad

**Sak 9 Valgkomite for 1 år**

Kjersti Børve Skjelbreid er valgt

- For  
 Mot

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Jorunn Kjellesvik Rage

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Elin Wyller

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



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.