



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 206 463	3 208 891
Sum inntekter		3 206 463	3 208 891
Kostnader			
Lønnskostnad		111 421	110 905
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	6 854
Annen driftskostnad		2 424 716	2 376 983
Sum kostnader		2 536 138	2 494 742
Driftsresultat		670 325	714 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 927	14 552
Sum finansinntekter		7 927	14 552
Annen finanskostnad		240 665	298 818
Sum finanskostnader		240 665	298 818
Netto finans		-232 738	-284 266
Ordinært resultat før skattekostnad		437 587	429 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		437 587	429 882
Årsresultat		437 587	429 882
Totalresultat		437 587	429 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 587	429 882
Sum overføringer og disponeringer		437 587	429 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		962 847	1 051 124
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 250	1
Sum varige driftsmidler		1 091 097	1 051 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 091 097	1 051 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 471
Andre fordringer		50 285	90 842
Sum fordringer		50 285	99 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 215	2 082 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 215	2 082 121
Sum omløpsmidler		2 214 500	2 181 434
SUM EIENDELER		3 305 597	3 232 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100
Sum innskutt egenkapital		8 100	8 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 127 561	8 565 147
Sum opptjent egenkapital		-8 127 561	-8 565 147
Sum egenkapital		-8 119 461	-8 557 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 613 306	11 091 862
Øvrig langsiktig gjeld		237 210	237 210
Sum annen langsiktig gjeld		10 850 516	11 329 072
Sum langsiktig gjeld		10 850 516	11 329 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		164	274
Leverandørgjeld		249 047	275 078
Skyldige offentlige avgifter			51 780
Annen kortsiktig gjeld		325 331	51 822
Sum kortsiktig gjeld		574 542	378 954
Sum gjeld		11 425 058	11 708 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 305 597	3 150 979



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 727128

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 22.09.2021



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 206 463	3 208 891
Sum inntekter		3 206 463	3 208 891
Kostnader			
Lønnskostnad		111 421	110 905
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		6 854
Annen driftskostnad		2 424 716	2 376 983
Sum kostnader		2 536 138	2 494 742
Driftsresultat		670 325	714 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 927	14 552
Sum finansinntekter		7 927	14 552
Annen finanskostnad		240 665	298 818
Sum finanskostnader		240 665	298 818
Netto finans		-232 738	-284 266
Ordinært resultat før skattekostnad		437 587	429 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		437 587	429 882
Årsresultat		437 587	429 882
Totalresultat		437 587	429 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 587	429 882
Sum overføringer og disponeringer		437 587	429 882



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		962 847	1 051 124
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		128 250	1
Sum varige driftsmidler		1 091 097	1 051 125
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 091 097	1 051 125
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 471
Andre fordringer		50 285	90 842
Sum fordringer		50 285	99 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 215	2 082 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 164 215	2 082 121
Sum omløpsmidler		2 214 500	2 181 434
SUM EIENDELER		3 305 597	3 232 559
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 100	8 100



Sum innskutt egenkapital	8 100	8 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 127 561	8 565 147
Sum opptjent egenkapital	-8 127 561	-8 565 147
Sum egenkapital	-8 119 461	-8 557 047
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 613 306	11 091 862
Øvrig langsiktig gjeld	237 210	237 210
Sum annen langsiktig gjeld	10 850 516	11 329 072
Sum langsiktig gjeld	10 850 516	11 329 072
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	164	274
Leverandørgjeld	249 047	275 078
Skyldige offentlige avgifter		51 780
Annen kortsiktig gjeld	325 331	51 822
Sum kortsiktig gjeld	574 542	378 954
Sum gjeld	11 425 058	11 708 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 305 597	3 150 979



Organisasjonsnr: 951 921 181
SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære	81.00	100.00	8100.00

Note

3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	111421.00	110905.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	111421.00	110905.00

Note



5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser Lønn Pensj.forpl. Andre godtgj.

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Sandefjordgata 3 Borettslag

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sandefjordgata 3 Borettslag avholdes som digitalt årsmøte på Vibbo.no den 04. mai til 12. mai 2021

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av to protokollvitner

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Side 3 – 16

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

Side 17

- A) Styret

INNKOMNE FORSLAG

5. Avslutte "takprosjektet" (salg av loft til loftsutbygger) Side 17
6. Utrede rehabilitering av tak Side 17
7. Omgjøring av fellesarealet Side 17 – 19
8. Lage overbygg til sykkelparkeringen Side 20
9. Vaskekar til sykkel i vaskekjelleren Side 20 – 21

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 21

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 06.04.2021

Styret i Sandefjordgata 3 Borettslag

Magnus Breder Birkenes /s/ Stergiani Charisi /s/ Mathias Huuse Marley /s/

Solveig Elisabeth Rikheim /s/ Mandeep Kaur Sohi /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Breder Birkenes	Sandefjordgata 3 A	2020 – 2022
Styremedlem	Stergiani Charisi	Sandefjordgata 3 C	2020 – 2021
Styremedlem	Mathias Huuse Marley	Sandefjordgata 3 D	2019 – 2021
Styremedlem	Solveig Elisabeth Rikheim	Sandefjordgata 3 E	2020 – 2022
Styremedlem	Mandeep Kaur Sohi	Sandefjordgata 3 B	2020 – 2021
Varamedlem	Nora Dorthea Alsvik	Sandefjordgata 3 A	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sandefjordgata 3 Borettslag

Borettslaget består av 81 andelseiligheter.

Sandefjordgata 3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951921181, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandefjordgata 3 A-F

Gårds- og bruksnummer :

221 180

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sandefjordgata 3 Brl 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styreåret har vært sterkt preget av koronaviruset. Det ble gjennomført to ekstraordinære generalforsamlinger i etterkant av fjorårets (digitale) årsmøte, først for å velge styreleder, så nytt styremedlem etter at et tidligere styremedlem hadde flyttet fra borettslaget. Den mer avslappede situasjonen i sommer gjorde det mulig å avholde dugnad, om enn i redusert form. Styret har avholdt elleve styremøter, hvorav kun to var fysiske møter.

Porttelefonanlegg

Defigo installerte nytt dørtelefonanlegg i april 2020. Anlegget viste seg å ha mange barnesykdommer i starten, til mange beboeres forståelige irritasjon. Disse problemene ble det etter rask oppfølging fra Defigo heldigvis færre av utover høsten og anlegget oppleves nå som stabilt.

Hvis problemene dukker opp igjen, vil Defigo rulle ut neste generasjon enheter hos oss. Med systemet følger også god digital adgangskontroll til borettslaget. Beboere og styremedlemmer kan gi eksterne tilgang uten å måtte utveksle nøkler.

Oppussing av portrom

Rotter var et større problem i 2019 og i 2020 ble det gamle søppelskuret revet, noe som førte til en klar forbedring av skadedyrsituasjonen.

Pelias har gjennomført skadedyrkontroll for borettslaget i 2020 og 2021 og konkluderte begge ganger med at situasjonen nå er stabilt god, men at riktig søppelhåndtering er viktig også fremover.

Samtidig var søppelrommet og portrommet i dårlig tilstand. Det forrige styret la ned et større arbeid i å forberede en mulig løsning: ny port, innhegninger av søppelcontainere, kjemisk fjerning av lag med gammel maling og ny maling samt moderne belysning - en løsning som det nåværende styret valgte å gjennomføre gjennom Vaktmester Andersen.

Byggeprosessen trakk ut i tid grunnet leveranseproblemer og koronarelaterte forsinkelser, men var ferdig før jul 2020. Portrommet oppleves nå som bedre og tryggere. Porten hindrer uønsket ferdsel gjennom borettslaget, som det har vært mange eksempler på.

Defigo-systemet skal kobles på porten slik at man kan åpne den med mobil.

Etablering av nytt brannvernanlegg og HMS-arbeid I 2020 ble alle brannslukningsapparater kontrollert av If. Det ble også montert selvlysende skilt over apparatene i fellesarealene.

I tidsrommet januar–mars 2021 ble det etablert et nytt, seriekoblet brannvernanlegg i borettslaget, gjennomført av Firesafe. Det var på overtid å installere nye brannvarslere og da var dette en god anledning til å øke sikkerheten. Den valgte løsningen gir betydelig bedre brannsikkerhet i bygget. Hver oppgang deler sone med sine tilstøtende oppganger. Det er lagt inn en forsinkelse på tre minutter fra alarmen går i én leilighet, til den utløses i hele sonen. Hvis alarmen går i et fellesareal, vil hele sonen fellesarealet ligge i, varsles umiddelbart.

Anlegget er ikke tilkoblet ekstern brannsentral eller brannvesen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 3.206.463. Dette er kr 1.037 høyere enn budsjettet. Andre inntekter består av inntekter fra nøkkelsalg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.536.138. Dette er kr 83,809 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etablering av porttelefon og rehabilitering av portrommet som ikke var budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 437.587 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1.639.958 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 804 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 10.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandefjordgata 3 Brl.

Lån

Sandefjordgata 3 Borettslag har to lån, et i Eika og et i OBOS Banken. Begge lånene har månedlige forfall med en rente på 1,85%. 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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

Internett økte med 3,75% fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sandefjordgata 3 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sandefjordgata 3 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 809 177	1 732 429	1 809 177	1 639 959
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	437 587	440 445	764 171	689 439
Tilbakeføring av avskrivning	15 1	6 854	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	77 715	0	0
Tillegg avgang anl. midler	15 1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -128 250	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -478 556	-448 266	-442 000	-503 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-169 217	76 748	322 171	186 439
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 639 958	1 809 177	2 131 348	1 826 398
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 214 500	2 134 888		
Kortsiktig gjeld	-574 542	-325 711		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 639 958	1 809 177		

SIDE 9



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 202 116	3 204 624	3 203 000	3 360 000
Antenneanlegg		4 047	0	0	0
Andre inntekter	3	300	4 267	4 500	4 500
SUM DRIFTSINNEKTER		3 206 463	3 208 891	3 207 500	3 364 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 221	-13 705	-14 269	-14 551
Styrehonorar	5	-101 200	-97 200	-101 200	-103 200
Avskrivninger	15	-1	-6 854	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 588	-10 414	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-140 443	-136 483	-140 000	-144 500
Konsulenthonorar	7	-10 434	-97 154	-160 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-792 059	-365 599	-296 000	-804 000
Forsikringer		-120 316	-110 898	-117 500	-127 535
Festeavgift		-82 560	-82 560	-82 560	-82 560
Kommunale avgifter	9	-396 849	-367 029	-398 000	-400 700
Energi/fyring	10	-310 696	-578 354	-530 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 966	-255 456	-197 000	-204 715
Andre driftskostnader	11	-363 805	-362 473	-405 800	-408 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 536 138	-2 484 180	-2 452 329	-2 680 061
DRIFTSRESULTAT		670 325	724 711	755 171	684 439
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 927	14 552	9 000	5 000
Finanskostnader	13	-240 665	-298 818	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-232 738	-284 266	9 000	5 000
ÅRSRESULTAT		437 587	440 445	764 171	689 439
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		437 587	440 445		

SIDE 10



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	962 847	962 847
Andre varige driftsmidler	15	128 250	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 091 097	962 848
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		208	320
Forskuddsbetalte kostnader		50 077	90 522
Driftskonto OBOS-banken		406 668	480 276
Sparekonto OBOS-banken		1 757 548	1 563 771
SUM OMLØPSMIDLER		2 214 500	2 134 888
SUM EIENDELER		3 305 597	3 097 735
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 100		8 100	8 100
Udekket tap		-8 127 561	-8 565 147
SUM EGENKAPITAL		-8 119 461	-8 557 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 613 306	11 091 862
Borettsinnskudd	18	237 210	237 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 850 516	11 329 072
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 668	50 359
Leverandørgjeld		249 047	275 078
Påløpte renter		164	274
Annen kortsiktig gjeld	19	267 663	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		574 542	325 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 305 597	3 097 735
Pantstillelse	20	17 534 160	17 534 160
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021 Styret i Sandefjordgata 3 Borettslag

Magnus Breder Birkenes /s/ Stergiani Charisi /s/ Mathias Huuse Marley /s/

Solveig Elisabeth Rikheim /s/ Mandeep Kaur Sohi /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 005 448
Internett	196 668
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 202 116

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	300
SUM ANDRE INNTEKTER	300



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 269
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 048
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 221

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 101 200.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 588.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 434
SUM KONSULENTHONORAR	-10 434

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-567 963
Drift/vedlikehold VVS	-30 168
Drift/vedlikehold elektro	-47 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 311
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 268
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 873
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 848
Kostnader dugnader	-1 843
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-792 059

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-242 069
Renovasjonsavgift	-154 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-396 849



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-160 356
Strøm el.bereder	-150 340
SUM ENERGI / FYRING	-310 696

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 040
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 360
Lyspærer og sikringer	-5 160
Vaktmestertjenester	-141 127
Renhold ved firmaer	-183 756
Gressklipping	-2 908
Andre fremmede tjenester	-4 663
Trykksaker	-2 706
Andre kontorkostnader	-1 489
Telefon, annet	-231
Porto	-1 582
Bankgebyr	-3 583
Verneutstyr/pulverapparat	-2 199
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 805

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	190
SUM FINANSINNTEKTER	7 927

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-203 566
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-37 099
SUM FINANSKOSTNADER	-240 665

NOTE: 14

BYGNINGER

Opprinnelig 1939, saldo 01.01.2003	962 847
SUM BYGNINGER	962 847

Eiendommen er bygslet fra Oslo Kommune i 50 år fra 01.09.1939, fornyet med 80 år fra 01.09.1989.

Gnr.221/bnr.180

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



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin			
Kostpris	41 125		
Avgang 2020	-1		
Avskrevet tidligere	-41 124		
			0
Brannvarslingsanlegg			
Tilgang 2020	128 250		
			128 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			128 250

Brannvarslingsanlegget er ferdigstilt i 2021 og resten av kostnaden vil bli aktivert regnskapet for 2021.

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2011	-12 200 000		
Nedbetalt tidligere	2 800 232		
Nedbetalt i år	410 581		
			-8 989 187

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-2 000 000		
Nedbetalt tidligere	307 906		
Nedbetalt i år	67 975		
			-1 624 119

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-10 613 306**



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1939	-75 060
Innskudd leil 109 (salg av tjenesteleilighet)	-3 050
Korrigert borettsinnskudd 2007	-159 100
SUM BORETTINNSKUDD	-237 210

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-267 663
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-267 663

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 160
Pantelån	10 613 306
TOTALT	10 850 516

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	962 847
TOTALT	962 847



4. GODTGJØRELSER

B) Styret

Det foreslås et styrehonorar for perioden 2020 – 2021 på kr. 103.200

INNKOMNE FORSLAG

5. Avslutte "takprosjektet" (salg av loft til loftsutbygger)

Forslag fremmet av: Styret

Borettslaget har over flere år forsøkt å inngå en avtale for salg av loft til loftsutbygger. Styret anbefaler å ikke gå videre med denne prosessen. Dette begrunnes hovedsakelig med usikkerhet og risiko ved prosjektet, både med tanke på økonomi og gjennomførbarhet. Før jul i 2020 sendte vi ut et notat med nærmere informasjon. Notatet er gjengitt på side 22 – 24.

Forslag til vedtak:

Arbeidet for salg av loft til loftsutbygger skrinlegges.

6. Utrede rehabilitering av tak

Forslag fremmet av: Styret

Taket er modent for en større rehabilitering. Hvis loftet ikke selges til utbygger må dette bekostes av borettslaget. I 2017 innhentet borettslaget tilbud på omteking av tak. Fire leverandører ga tilbud, med tilbudssum fra 2.6MNOK til 3.7MNOK, inklusive MVA. Det forventes at kostnadene er økt siden 2017, grunnet generell prisstigning samt økt behov for vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud for rehabilitering av tak.

7. Omgjøring av fellesarealet

Forslag fremmet av: Fanny Rustad Østhaug

I kjelleren under ABC og EDF står flere ubrukte kvadratmeter med potensiale! Under korona og hele 2020 har jeg brukt rommet under ABC flere ganger i uke til egentrening.

Det er fin temperatur, det luftes godt der, det er isolerende og rett og slett en plass jeg unner flere å ta en del av. Men det trengs litt enkel tilrettelegging. I



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

førsteomgang kan det løses enkelt og så kan vi heller spe på med noe mer om økonomien tilsier det.

Grunnen til at jeg ønsker endringen er fordi det har gitt meg mye glede og motivasjon til å trene hjemme men allikevel ikke være hjemme. Et sted å koble av. Vi som brukere av rommet vil kunne spare penger og borettslaget får modernisert det, utnyttet plassen og virke mer attraktive for nye boligkjøpere. Vi får et sosialt og aktiv miljø i borettslaget.

Jeg melder meg frivillig som prosjektleder for treningsrommet.

Oppussingen

Vi skal ikke gjøre noen endringer på planløsningen eller store kosmetiske endringer. Rommet skal forbli åpent og fungere som friareale. Det første tiltaket som vil gjøre forandringen fra et ubrukelig kjellerrom til treningsrom er å legge gulvplater, gummiplater. Dette vil gjøre det fysisk mulig å benytte rommet til trening med antiskli, lyddemper og isolasjon. 1 kvm koster mellom 400-1000kr. Til rommet under ABC trenger vi 20 kvm 20.000kr og muligens tilsvarende for rommet under EDF. Totalt ca. 40.000kr (om vi legger gulvet selv og frakt er inkludert).

Vi trenger også noen enkle innkjøp som skohylle og evt. en knaggrekke.

Jeg tror ikke det vil være behov for lyddempende plater til taket etter gulvet blir lagt - det kommer naturlig nok til å sluke mye av lyden og vil mest sannsynlig fjerne akustikken i rommet. Men hvis det ikke blir tilfelle vil det være behov for noen lyddempende plater i taket. 1 kvm koster 500-1000kr pr kvm. Jeg har jobbet i lydstudio i 3 år og vet at det ikke er nødvendig å legge fra kant til kant men 4-8 plater vil dempe det betraktelig.

Om det er ønskelig å benytte muligheten til å friske opp malingen på veggene eller noe annet også står jeg selvsagt ikke i veien for det - men det er ikke et del av mitt vedtak.

Regelverk

Naturlig nok må det opprettes noen enkle regler for bruk av rommet i samråd med styret og husordensreglene. Forslag til regler som kan diskuteres:

- All trening skjer på eget ansvar
- Hvor mange som kan trene i rommene samtidig
- Hvor lenge du har tilgang rommet - max 2 timer.
- Støy - Skal vi få lov til å spille lav musikk eller kun akseptere hodetelefoner.
- Renhold
- Alle må ta med egen treningsmatte/gymmatte og håndkle
- Rent treningstøy og innesko
- Skal du bruke treningsutstyr i rommet som foreks. manualer, vekter ect. står du for dette selv.



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Booking

Om det er mulig å opprette en lignende bookingside slik som vaskerommet har hadde det vært lurt. Da kan vi både få oversikt når rommet er tilgjengelige og vi kan se hvem som har vært der før oss om det skulle være av interesse.

Vask

Med enkle regler opprettholder vi rommets standard, kvalitet og renhold. Men med en enkel regel om at du skal forlate rommet slik du fant det kommer vi langt. Slik jeg ser det kan det løses på 2 måter. Det billigste baseres på tillit av brukeren av rommet - at den som har brukt rommet går over og tørker og vasker etter seg - etterlater det slik hen fant det.

En annen løsning er å legge begge treningsrommene inn i trappevask-planen til vår leverandør der med max 1 gang i måneden.

Videre tiltak

I første omgang ønsker jeg kun en oppussing som gjør rommet brukervennlig til trening.

Enkel oppussing og legging av gulv. Videre tiltak er å sette opp anheng i taket med mulighet til å feste slynge eller TRX, henge opp et hang up/pullup stativ og montere et helfigurspeil på én av veggene.

Styrets innstilling

Styret er skeptisk til om rommet som beskrives (inngangspartiet i vaskeri 1 ABC, under A-oppgangen) kan brukes til dette formålet, da dette er et gjennomgangsrom. Det kan være mer aktuelt å pusse opp hobbyrommene i ABC og DEF og gjøre det mulig å bruke disse til treningsformål. Styret er opptatt at man i så fall må finne en løsning som ivaretar flere hensyn/bruksmåter. Det må ikke skapes mye ny og sjenerende støy for beboere i 1. etasje som allerede er utsatt for mye støy fra fellesarealene. Gitt et flertall for saken, må det utarbeides en løsning som ikke utvider styrets ansvar i forhold til dagens situasjon. Drift og vedlikehold og kostnader til dette må også påregnes. Også en utvidelse av bookingsystemet vil innebære merkostnader. Men det er klart at et ansiktsløft for hobbyrommene, uavhengig av utfall, vil være velkomment. Omgjøring av fellesrom fra hobbyrom til treningsrom krever 2/3 flertall, da det er en bruksendring.

Forslag til vedtak

"Gjøre om 2 stk kjellerrom til treningsrom. Første tiltak kjøpe og legge gulvmatter for lydisolering, varme og antiskli i begge rom.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

8. Lage overbygg til sykkelparkeringen

Forslag fremmet av: Kristoffer Sindre Vittersø

Sykkelparkeringen utendørs er en populær og flittig brukt tjeneste av beboerne. Det at syklene står under åpen himmel sliter dog på syklene, og jeg foreslår derfor at man ser på en løsning for å bygge et overbygg til sykkelparkeringen, slik at dette tar av for regn og snø. Kan gjøres enkelt og elegant, samt søkes Oslo Kommune og OBOS om tilskudd til tiltaket, da det er velvilje fra dem når det gjelder sykkeltiltak

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til dette tiltaket. Det tas imidlertid forbehold om at saken kan være søknadspliktig overfor Plan- og bygningsetaten og at overbygget ikke blir for høyt. Dialog med Drøbakgata 10 er også viktig. Kostnadsrammen er uklar. I første omgang kan generalforsamlingen også be styret utrede overbygning med en maksimumsgrense.

Oppføring av sykkelparkering under tak utendørs vil sannsynligvis måtte godkjennes av Plan og bygningsetaten, og krever derfor 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Bygge enkelt overbygg / tak over sykkelparkeringen for å beskytte syklene fra nedbør året rundt

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

9. Vaskekar til sykkel i vaskekjelleren

Forslag fremmet av: Styret

Styret foreslår å gå til innkjøp av 2 vaskekar som er tiltenkt vasking av sykkel, et til hvert vaskerom. Grunnen til at det er nødvendig med 2 er fordi beboere kun har tilgang til sin halvdel av bygget.

Ettersom mange beboere sykler – og spesielt nå i korona-tiden – anser vi dette som en god investering for borettslaget. I vintersesongen tærer veisalt på syklene, og en mulighet for å vaske syklene annet enn å stille med egen vaskebøtte ute burde være mulig. Videre låser de fleste beboere syklene i kjelleren, så det er enkelt å ta en tur innom vaskekjelleren med sykkelen. Vaskekarene koster ca. 25.000,- pr. kar basert på innhentet tilbud. Karene vil gjøre det lett å vaske og vedlikeholde egne sykler på helårsbasis, noe som blir mer og mer vanlig.

Styret anser dette som et tiltak som vil bedre bokvaliteten for mange beboere, samt gjøre borettslaget mer attraktivt for mulige kjøpere.

I vaskekarene kan man selvfølgelig vaske andre ting også. F.eks. en møkkete hund før man tar hunden opp i leiligheten, og barnevogner kan spyles av her.



Forslag til vedtak

Styret går til innkjøp og installasjon av 2 vaskekar til sykkel hvor det blir ett vaskekar i hver vaskekjeller.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret innstiller Mandeep Kaur Sohi, Mathias Huuse Marley og Nora Dorthea Alsvik som nye medlemmer for ett år. De to førstnevnte er allerede styremedlemmer. Nora Alsvik er i dag varamedlem. Styret foreslår at hun trer inn i styret for Stergiani Charisi, som ikke tar gjenvalg.

A) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

Forslag

Nora Dorthea Alsvik
Mathias Huuse Marley
Mandeep Kaur Sohi

Status takprosjekt og loftsutbygging

Sammendrag

Grunnet den pågående pandemien og begrensningene det medfører har styret ikke funnet rom for å avholde ekstraordinær generalforsamling (med fysisk oppmøte) denne høsten. Takprosjektet er derfor utsatt inntil videre.

På ordinær generalforsamling våren 2020 ble 4 av 5 styremedlemmer byttet ut. Det nåværende styret anbefaler å ikke gå videre med takprosjektet (dvs parkere planene om loftsutbygging og heller rehabilitere taket på egenhånd). Dette begrunnes hovedsakelig med usikkerhet og risiko ved loftsutbygging.

Det er borettslaget, gjennom vedtak på generalforsamling, som avgjør om loftet skal bygges ut. Avtalen med Predio, som skulle behandles på generalforsamling våren 2020, har gått ut. Denne avtalen må reforhandles før den eventuelt blir behandlet på generalforsamling. Styret ber eventuelle pådrivere for loftsutbygging om å påta seg hovedansvaret for dette.

Historikk

Takprosjektet har pågått over mange år. Høsten 2016 ble det innhentet tilbud fra flere leverandører, inkludert **BA5** og **Bonum**. Daværende styret besluttet å gå videre med **BA5**. September 2018 vedtok borettslaget under ekstraordinær generalforsamling å inngå avtale med **BA5**.

Kort tid etter, i oktober 2018, opplyste **BA5** at de ikke ønsket å gå videre med dette prosjektet. Dette var begrunnet med manglende kapasitet hos **BA5** pga andre pågående prosjekter. Kontaktpersonen i **BA5** påpekte også at det «er noe tvilsomt om dette loftet lar seg bygge ut idet man er helt avhengig av dispensasjon for å øke høydene». Med dette peker de på at prosjektet krever dispensasjon fra kommuneplanens høydebestemmelser.

Styret henvendte seg deretter til **Bonum** for å fremforhandle en avtale med dem. **Bonum** tok da initiativ til en forhåndskonferanse med Plan og Bygningsetaten, samt sendte en forespørsel til Byantikvaren. Juni 2019 meddelte **Bonum** at de på bakgrunn av forhåndskonferansen med Plan og Bygg samt tilbakemelding fra Byantikvaren ikke ønsket å gå videre med prosjektet på daværende tidspunkt. **Bonum** ga følgende begrunnelse: «Konklusjonen er dessverre at tilbakemeldingen har et negativt utfall og åpner slik vi ser det ikke for en utbygging som ønsket i innsendte tegninger.»

Styret opprettet deretter kontakt med **Predio**, som var svært interessert i å sondere mulighetene for loftsutbygging. Styret fremforhandlet en avtale med **Predio**. Denne skulle behandles på ekstraordinær generalforsamling våren 2020. Vedtak om loftsutbygging krever fysisk oppmøte, og måtte derfor utsettes pga COVID-19 pandemien. Avtalen med **Predio** utløp våren 2020. Det ble besluttet å gjenoppta kontakten med **Predio** over sommeren, og eventuell stemme over en revidert avtale på ekstraordinær generalforsamling ila høsten 2020. På digital ordinær generalforsamling våren 2020 ble 4 av 5 styremedlemmer byttet ut. Eneste gjenværende styremedlem, Mathias Marley, fikk ansvar for å opprettholde kontakt med **Predio**.

Status nå

Grunnet den pågående pandemien har det vært svært vanskelig å avholde ekstraordinær generalforsamling med fysisk oppmøte denne høsten. Samtlige styremedlemmer i dagens styret vil stemme mot en avtale om loftsutbygging med Predio, om dette behandles på generalforsamling i



fremtiden. Dog er det viktig å være klar over at det generalforsamlingen, og ikke styret, som avgjør eventuell loftsutbygging. Begrunnelsen til styret er som følger:

- **Risiko for at prosjektet ikke blir realisert:** Det er usikkert om loftsutbygging godkjennes av Byantikvaren, og Oslo Plan og Bygg. Denne usikkerheten har ført til at to selskaper (**Bonum** og **BA5**) har trukket seg fra prosjektet. Styret anser det som lite hensiktsmessig å videreføre en omfattende og lang prosess med betydelig risiko for at prosjektet ikke lar seg gjennomføre.
- **Risiko ved prosjektgjennomføring:** Om prosjektet lar seg realisere, er det flere risikomomenter og generell usikkerhet:
 - Vi vet ikke hvilke løsninger vi eventuell får godkjent. Dette medfører usikkerhet rundt arkitektoniske løsninger, samt usikker økonomi i prosjektet; vi vet ikke hvor mange kvadratmeter primærareal man ender opp med.
 - Loftsutbygging er et omfattende prosjekt, og det kan ikke garanteres at borettslaget ikke blir skadelidende ved eventuelle feil og mangler i prosjektgjennomføringen. Det viktigste punktet her er endring fra skråtak til flatt tak. Dette er teknisk krevende, og medfører risiko for fremtidige lekkasjer.
- **Usikkerhet ved økonomi:** Det er åpenbart økonomiske intensiver rundt takprosjektet. Dog er det usikkert hvilken faktisk verdi loftsutbygging har for borettslaget. Dette diskuteres nærmere under.

I tillegg er det andre momenter, slik som tap av loftsbod og redusert bokvalitet under byggeperioden, som er estimert til 12 måneder. Disse er dog subjektive og vil ikke bli nærmere diskutert her.

Økonomi

På bloggen (sandefjordgata3.no) ble det i mars 2020 antydnet en verdi for prosjektet på 27 millioner kroner, og et anslått kutt i felleskostnader på 25%. Det er viktig å påpeke at dette er en prognose basert på usikre tall, og inkluderer «fremtidig verdi» av flere leiligheter til å fordele utgiftene på. Det finnes ulike måter å regne på som vil gi ulike svar. Styret har derfor valgt å dele noen bakgrunnstall:

I avtalen med Predio er «kjøpesummen» satt til 25 000 NOK/kvm. Det forutsettes at man får rammetillatelse for utbygging av minimum 380kvm. Dette tilsvarer en «kontraktsverdi» på minimum 9,5 millioner kroner. Hvis man får bygd ut 500kvm blir kontraktsverdien 12,5 millioner kroner. Kjøpesummen gjøres opp delvis ved utbetaling av kontantvederlag, og delvis ved leveranse av byggetekniske tjenester. Verdien av leverte tjenester er satt til 9,5 millioner kroner. Kontantvederlaget vil dermed være fra null kroner opp til 3-4 millioner kroner.

De leverte tjenestene inkluderer i hovedsak:

- **Rehabilitering tak:** Priset til 2,1 millioner kroner. Estimert kostnad ved komplett takrehabilitering (skifte av tak) uten loftsutbygging er estimert til 3,9 millioner kroner.
- **Drenering av kjeller:** Prissatt til 1,6 millioner kroner. Dette tiltaket må utføres om nye boder skal etableres i kjeller. Om nye boder ikke skal etableres er ikke dette tiltaket nødvendig på kort eller mellomlang sikt. Nåværende styret har ikke oversikt over hva drenering vil koste om vi gjør det selv.
- **Klimatiltak og etablering av nye boder i kjeller:** 1,9 millioner kroner. Bortfaller om loftsutbygging ikke utføres.
- **El-arbeider:** Hovedtavler og trafo: Priset til 540 tusen kroner. Må utføres ved loftsutbygging. Usikkert når og eventuelt hvilke tiltak som må gjøres om vi ikke går for loftsutbygging.



- **Adkomstsistem og brannalarmanlegg:** Priset til totalt 1,4 millioner kroner. Adkomstsistem er allerede byttet, og nytt brannalarmanlegg vil bli installert vinteren 2021. Dette må derfor reforhandles med **Predio**.

Av tjenestene som ligger inne i tilbudet om loftsutbygging er det derfor kun kostnader ved takrehabilitering som med sikkerhet kommer ila kort tid.

I tillegg til kontraktsverdien vil følgende ha en påvirkning på borettslagets økonomi:

- **Fellesgjeld:** Nye leiligheter vil overta en andel av borettslagets fellesgjeld, som betyr lavere fellesgjeld per leiligheter. Ved 500kvm utbygd areal vil de nye leilighetene overta 700 tusen kroner i fellesgjeld. Uten loftsutbygging er det mulig at borettslaget vil måtte ta opp lån for å fikse taket. Dette gir økt fellesgjeld.
- **Felleskostnader:** Nye leiligheter betyr flere å dele regningen på, som betyr lavere felleskostnader. De nye leilighetene vil gi en økt inntjening til borettslaget på 300-400 tusen kroner årlig, avhengig av utbygd areal. Over 10 år utgjør dette 3-4 millioner kroner. Alternativt vil ingen loftsutbygging gi økt fellesgjeld, som betyr høyere felleskostnader.

Et lavt estimat for verdien av utbygging av loftet kan dermed oppsummeres som følger:

- **Rehabilitering tak:** 3,9 millioner kroner. Legger til grunn verdien for borettslaget, og ikke verdisettingen i kjøpesummen.
- **Kontantvederlag ved reforhandling:** 1,4 millioner kroner. Forutsetter 380kvm utbygd, og at verdisettingen av adkomstsistem og brannalarmanlegg blir omgjort til kontantvederlag.
- **Innbetaling av fellesgjeld:** 0,5 millioner kroner, ved 380kvm utbygd.
- **Innbetaling av felleskostnader:** 3 millioner kroner over 10 år, ved 380kvm utbygd.
- **Totalt 9 millioner kroner.**

I dette forutsettes det at tiltak utover rehabilitering av tak (slik som oppussing av kjeller) ikke har noen verdi. Dette er selvsagt ikke korrekt. Videre er renteutgifter som følge av økt fellesgjeld ikke medregnet.

Mer om tekniske utfordringer

Fuksikring må ivaretas iht. TEK. Flatt kompakt tak må utføres med innvendig nedløp for at smeltet snø ikke skal fryse i renner og nedløp vinterstid. Å etablere innvendig nedløp krever omfattende inngrep i eksisterende konstruksjon og det er usikkert om det lar seg gjennomføre. Alternativt, blir kompakt tak bygget med utvendig nedløp, noe som er utsatt for ising ved raft, i renner og nedløp –som igjen medfører risiko for store lekkasjer. Utvendig nedløp med bruk av varmekabler for å forhindre ising frarådes i veilederen til TEK.

Nåværende loft er lavt, og en ombygging fra loftsareal til bruksareal i eksisterende rom er ikke mulig. Konsekvensen er at loftet må rives og ny etasje med nytt tak må bygges på nytt. Toppdekket må da forsterkes for å kunne tåle belastningene som taket tidligere har tatt. Erfaringsmessig fra tilsvarende prosjekter er det stor sannsynlighet for at også yttervegger og fundamenter som må forsterkes. Dvs. at det er sannsynlig at omfattende forsterkingsarbeid blir nødvendig i flere leiligheter og ikke kun i de øverste leilighetene. Det ble ikke foretatt statisk vurdering av eksisterende konstruksjon mht. forsterkingsbehov av yttervegger og fundamenter før avtale med Predio ble inngått.



ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@sandefjordgata3.no. Se borettslagets hjemmeside på www.sandefjordgata3.no for ytterligere informasjon.

Vaktmester

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

Nøkler/skilt

Nøkler til hoveddører og skilt til postkasse bestilles hos styret.

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

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

Forsikring

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

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

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS

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

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



Brannsikringsutstyr

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

Internett

Telia er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester. Borettslaget har en kollektiv avtale på internett (100/20) med Telia. Dette kommer som et eget tillegg på den månedlig regningen med felleskostnader. Gjennom avtalen har beboerne mulighet til gunstig oppgradering og rabatterte avtaler på TV. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050 , eller deres hjemmeside www.telia.no. Se også <https://www.sandefjordgata3.no/p/internettogtv.html> for informasjon om avtalen.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

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

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

I leilighetene lå måleverdiene mellom 15 og 43 Bq/m³. Statens Strålevern anbefaler tiltak dersom radonnivået i oppholdsrom er over 100 Bq/m³.

Kjellerrommene i fellesarealet hadde målinger fra 49 til 87 Bq/m³, med unntak av et hobbyrom hvor nivået ble målt til 101 Bq/m³.

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



SANDEFJORDGATA 3 BORETTSLAG

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 – 2020	Nytt callinganlegg Oppussing av portrom	Utført av Defigo Utført av Vaktmester Andersen
2014 – 2014	Skiftet vinduer	Utført av Palmgren AS
2013 – 2014	Modernisering fyrrom	Installert frekvensstyrt sirkulasjonspumpe, mikrobobleutskiller og innregulering av radiatoranlegget. Utført av Tore Orvei AS.
2011 – 2011	Rehabilitering av trapperom	Malt alle trapperom og lagt fliser i trappene. Utført av Miljømalern AS.
2006 – 2007	Totalrehabilitering våtrom	Soilrør skiftet ut samt lagt fliser på golv og vegger. Arbeidet utført av firmaet Andenæs VVS AS
2004 – 2004	Fasadeoppussing	Utført av Alfa Malemesterfirma
2000 - 2000	Oppussing av trappeoppgang	Skiftet dører og malt trappeoppganger
1997 - 1997	Varmtvannsrør	Skiftet ut varmtvannsrør og sirkulasjonssløyfe