



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 584 382	6 725 465
Sum inntekter		6 584 382	6 725 465
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 117	9 117
Annen driftskostnad		5 122 166	12 598 898
Sum kostnader		5 416 533	12 893 265
Driftsresultat		1 167 849	-6 167 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 564	56 048
Sum finansinntekter		69 564	56 048
Annen finanskostnad		710 586	389 647
Sum finanskostnader		710 586	389 647
Netto finans		-641 022	-333 599
Resultat før skattekostnad		526 827	-6 501 399
Årsresultat		526 827	-6 501 399
Totalresultat		526 827	-6 501 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 827	-6 501 399
Sum overføringer og disponeringer		526 827	-6 501 399



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 013 269	4 013 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 350	36 467
Sum varige driftsmidler		4 040 619	4 049 736
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		145 502	85 729
Sum finansielle anleggsmidler		145 502	85 729
Sum anleggsmidler		4 186 121	4 135 465
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115	
Andre fordringer		115 727	107 694
Sum fordringer		115 842	107 694
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 644 752	1 533 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 644 752	1 533 589
Sum omløpsmidler		1 760 594	1 641 283
SUM EIENDELER		5 946 715	5 776 748



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 300	13 300
Sum innskutt egenkapital		13 300	13 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 033 124	10 559 952
Sum opptjent egenkapital		-10 033 124	-10 559 952
Sum egenkapital		-10 019 824	-10 546 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 288 170	14 626 950
Øvrig langsiktig gjeld		1 160 623	1 103 587
Sum annen langsiktig gjeld		15 448 793	15 730 537
Sum langsiktig gjeld		15 448 793	15 730 537
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 747	3 206
Leverandørgjeld		420 000	589 657
Sum kortsiktig gjeld		517 747	592 863
Sum gjeld		15 966 540	16 323 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 946 715	5 776 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382145

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 948 940 604
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 584 382	6 725 465
Sum inntekter		6 584 382	6 725 465
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 117	9 117
Annen driftskostnad		5 122 166	12 598 898
Sum kostnader		5 416 533	12 893 265
Driftsresultat		1 167 849	-6 167 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		69 564	56 048
Sum finansinntekter		69 564	56 048
Annen finanskostnad		710 586	389 647
Sum finanskostnader		710 586	389 647
Netto finans		-641 022	-333 599
Resultat før skattekostnad		526 827	-6 501 399
Årsresultat		526 827	-6 501 399
Totalresultat		526 827	-6 501 399
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		526 827	-6 501 399
Sum overføringer og disponeringer		526 827	-6 501 399



Organisasjonsnr: 948 940 604
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 013 269	4 013 269
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 350	36 467
Sum varige driftsmidler		4 040 619	4 049 736
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		145 502	85 729
Sum finansielle anleggsmidler		145 502	85 729
Sum anleggsmidler		4 186 121	4 135 465
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		115	
Andre fordringer		115 727	107 694
Sum fordringer		115 842	107 694
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 644 752	1 533 589
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 644 752	1 533 589
Sum omløpsmidler		1 760 594	1 641 283
SUM EIENDELER		5 946 715	5 776 748

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	13 300	13 300
Sum innskutt egenkapital	13 300	13 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 033 124	10 559 952
Sum opptjent egenkapital	-10 033 124	-10 559 952
Sum egenkapital	-10 019 824	-10 546 652
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 288 170	14 626 950
Øvrig langsiktig gjeld	1 160 623	1 103 587
Sum annen langsiktig gjeld	15 448 793	15 730 537
Sum langsiktig gjeld	15 448 793	15 730 537
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	97 747	3 206
Leverandørgjeld	420 000	589 657
Sum kortsiktig gjeld	517 747	592 863
Sum gjeld	15 966 540	16 323 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 946 715	5 776 748



Organisasjonsnr: 948 940 604
SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 27

Sandefjordgata Borettslag



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 16. april kl. 19:30 og lukker 21. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/27>

Det holdes også et frivillig møte 16. april kl. 19:30 , Klubbhuset Sagene Idrettsforening Voldsløkka - Møterom "Stripa".

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 avgå 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ventiler
7. Endre Husordensreglenes pkt. om Dyrehold
8. Nedgravde søppelkasser
9. Brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier
10. Sykkelskur
11. Valg av styre
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite 1 år



Styret i Sandefjordgata Borettslag
Med vennlig hilsen,



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist.

Forslag til vedtak

Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist er valgt.

Sak 3

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 4

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 2023 Sandefjordgata Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

Sak 6

Ventiler

Forslag fremmet av:
Jørgen Sten Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

Styrets innstilling



Styret kan utrede muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og kan oppfordre beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse, men har ikke anledning til å inspisere samtlige bad.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

Sak 7

Endre Husordensreglene pkt. om Dyrehold

Forslag fremmet av:

Hanne Bryn Johannessen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens tekst i Husordensreglene:

- Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Før søknad sendes styret, skal samtlige beboere i den aktuelle oppgangen kontaktes og gi sitt samtykke. I søknaden til styret skal det opplyses at dette er gjort, og om noen av beboerne i oppgangen hadde innvendinger eller forbehold.

Forslag til ny tekst i Husordensreglene:

REGLER OM DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde dyr, herunder hund eller katt, uten godkjenning fra styret. Beboere som får godkjent husdyrhold plikter å plukke opp etter husdyret når det luftes utendørs. Videre skal dyret ikke være til sjenanse for noen andre beboere inne eller ute, og som hovedregel holdes i bånd på borettslagets utearealer. Hvis dyret oppholder seg i nærheten av sandkasse eller lekeplass skal det utvises spesielt hensyn og oppmerksomhet til barn som er i lek.

Ved godkjenning skal dyreeier signere egenerklæring utarbeidet av styret.

I søknaden skal det fremkomme om beboere i samme oppgang har blitt informert om planer om dyrehold inkludert type dyr, rase og annet relevant samt om det fremkom innvendinger mot dette.

Styret skal i utgangspunktet ikke avvise søknad, dersom det ikke foreligger saklige grunner for det.

Søknad sendes styret pr hvoretter erklæring blir tildelt dyreeier for signering.

Nye beboere som allerede eier dyr behøver ikke å søke, da det ikke vil fungere i en salgsprosess med bud forbehold e.l, men ERKLÆRING OM DYREHOLD skal også signeres av nye beboere.

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD

Forslag til erklæring (som sendes til dyreeier når søknad er mottatt samt til nye beboere som har dyrehold)



Undertegnede på adresse signerer herved på følgende erklæring vedrørende dyrehold i Sandefjordgata borettslag.

Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på borettslagets eiendom hele året, og sørge for at mitt husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Innunder dette følger også at husdyret som hovedregel skal være i bånd på borettslagets eiendom og for øvrig ikke være til betydelig sjenanse for noen andre beboere.

Jeg er ansvarlig og erstatningspliktig hvis husdyret forvolder skade på eiendom, herunder oppskraping av dører, karmer eller liknende i borettslaget.

Dersom det fremsettes skriftlige klager på mitt husdyrhold fra andre beboere, skal styret undersøke om disse er berettiget. Videre plikter jeg å forsøke å løse problemet som er til sjenanse. Dette kan være vedvarende bråk, sjenerende lukt eller liknende. Hvis problemet ikke løses eller det ikke er mulig å komme til enighet mellom meg og eventuelt den som har framsatt klage skal styret vurdere om dette er mislighold av erklæringen for dyrehold.

Hvis/når mitt husdyr dør er jeg innforstått med at jeg må søke styret på nytt om dyrehold før jeg anskaffer meg et nytt husdyr.

Denne erklæringen betraktes som endel av ordensreglene og at vedvarende brudd på denne regnes som mislighold når det også er klart at det ikke er evne eller vilje til å få problemet løst. Jeg er kjent med at styret i så fall kan be om at dyreholdet opphører.

Oslo,

Navn på søker/dyreeier

ORIENTERING OM SØKNAD VEDRØRENDE DYREHOLD

Hei

Vi har mottatt din søknad om dyrehold i Sandefjordgata borettslag. Styret har stort sett gode erfaringer med husdyrhold, men ønsker å oppfordre alle som skal anskaffe seg hund eller katt til å tenke nøye gjennom det ansvaret som medfølger - både for dyrets ve og vel, men også at det å ha husdyr i et borettslag innebærer å utvise hensyn til naboer.

Et husdyr kan være kilde til ekstra bråk eller annen form for sjenanse for naboer og det er viktig med god dialog naboer imellom for å hindre uønskede konflikter. En god husdyreier som har tenkt nøye gjennom anskaffelse av dyr (type, lynne, evt spesielle utfordringer rundt dette), og som gjennomført normal opplæring vil som regel ha større mulighet for å ha et husdyr som ikke er til sjenanse for øvrige beboere

Vedlagt finner du gjeldene regler for dyrehold i borettslaget som vi ber om at du setter deg godt inn i. I tillegg er det vedlagt «ERKLÆRING OM DYREHOLD» som vi også ber om det du leser, signerer og returnerer til styret gjennom VIBBO.

Oslo,

Styret i borettslaget

Styrets innstilling

Styret mener at de gjeldende husordensreglene om hensynsfull bruk av fellesområder og leiligheter og om at dyrehold kun godkjennes etter søknad til styret er dekkende for de behovene vi har for dyrehold, og anbefaler dermed at vi ikke endrer husordensreglene.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for den foreslåtte endringen av Husordensreglenes pkt. om Dyrehold

Sak 8

Nedgravde søppelkasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet prisantydning for nedgravde søppelkasser av typen <https://alles.no/produkt/blok2/>. Dette vil koste anslagsvis 850 000 kroner å installere. Vi ber om ja/nei avstemming for om det er ønske om at vi utreder saken videre, med mål om gjennomføring i 2025.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til utredning av nedgravde søppelkasser

Sak 9

Brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om ja/nei avstemming for videre utredning av om vi skal ha egenbetaling i fellesvaskerier eller ikke.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til utredning av brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

Sak 10

Sykkelskur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om ja/nei avstemming for videre utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder



Sak 11

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hungnes Lien

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans-Otto Larsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Sandefjordgata Brl.pdf

Sak 12

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:

- Håvard Hungnes Lien

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ragnhild Irja Enstad

Sak 13

Valgkomite 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Hilde Olafsen.



Forslag til vedtak

Hilde Olafsen er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Hungnes Lien	Sandefjordgata 4 I
Styremedlem	Ragnhild Irja Enstad	Sandefjordgata 4 H
Styremedlem	Pernille Kleppan Mørch	Sandefjordgata 5 C
Styremedlem	Thea Strømme	Sandefjordgata 4 K
Varamedlem	Hans-Otto Larsen	Sandefjordgata 4 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Håvard Hungnes Lien Sandefjordgata 4 I

Varadelegert

Kjersti Børve Skjelbreid Sandefjordgata 4 H

Valgkomite

Hilde Olafsen Sandefjordgata 4 I

Generelle opplysninger om Sandefjordgata Borettslag

Borettslaget består av 133 andelseiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

221 181

Første innflytting skjedde i 1940. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Driftsinntektene i 2023 var til sammen kr 6 584 382.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 5 416 533.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 265 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av balkonger, calling anlegg, prosjektering utskiftning av vannrør kjeller og stoppekraner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Sandefjordgata Borettslag har ett lån i OBOS Banken med flytende rente 5,7% per 01.02.2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er kr 199 124.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Sandefjordgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandefjordgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 Sandefjordgata Brl.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 048 420	24 694	1 048 420	1 242 848
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		526 827	-6 501 399	509 014	335 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 117	9 117	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-24 980	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	9 960 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-338 780	-2 418 370	-51 000	-316 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 737	-642	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		194 427	1 023 726	458 014	19 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 242 847	1 048 420	1 506 434	1 262 748
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 760 594	1 641 283		
Kortsiktig gjeld		-517 747	-592 863		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 242 847	1 048 420		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	1 183 947	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 592 298	5 481 918	6 512 000	7 514 000
Andre inntekter	3	-7 916	59 600	0	6 500 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 584 382	6 725 465	6 512 000	14 014 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-33 500
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-260 000
Avskrivninger	15	-9 117	-9 117	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-10 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-189 105	-181 480	-190 500	-200 000
Konsulenthonorar	7	-78 893	-252 445	-30 000	-230 000
Kontingenter		-26 600	-26 600	-26 600	-26 600
Drift og vedlikehold	8	-457 074	-7 839 356	-390 000	-7 265 000
Forsikringer		-527 436	-439 176	-527 436	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 056 640	-873 888	-983 000	-1 191 000
Energi/fyring	10	-1 758 344	-1 884 336	-1 980 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-472 148	-577 550	-475 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-544 802	-513 567	-526 200	-635 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 416 533	-12 893 265	-5 423 986	-12 421 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 167 849	-6 167 800	1 088 014	1 592 900
DRIFTSRESULTAT		1 167 849	-6 167 800	1 088 014	1 592 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 564	56 048	0	0
Finanskostnader	13	-710 586	-389 647	-579 000	-1 257 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-641 022	-333 599	-579 000	-1 257 000
ÅRSRESULTAT		526 827	-6 501 399	509 014	335 900
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-6 501 399		
Til annen egenkapital		526 827	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 494 065	3 494 065
Tomt		519 204	519 204
Andre varige driftsmidler	15	27 350	36 467
Miljøbankkonto, øremerket		145 502	85 729
SUM ANLEGGSMIDLER		4 186 121	4 135 465
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		115	0
Forskuddsbetalte kostnader		115 727	107 694
Driftskonto OBOS-banken		1 066 573	718 289
Driftskonto OBOS-banken II		105 738	105 738
Sparekonto OBOS-banken		472 441	709 562
SUM OMLØPSMIDLER		1 760 594	1 641 283
SUM EIENDELER		5 946 715	5 776 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Udekket tap	16	-10 033 124	-10 559 952
SUM EGENKAPITAL		-10 019 824	-10 546 652
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 288 170	14 626 950
Borettsinnskudd	18	1 015 000	1 015 000
Annen langsiktig gjeld	19	3 500	3 500
Avsetning bomiljøtiltak		142 123	85 087
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 448 793	15 730 537
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		420 000	589 657
Påløpte renter		71 525	3 206
Påløpte avdrag		26 222	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		517 747	592 863



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 946 715	5 776 748
Pantstillelse	20	17 015 000	17 015 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.01.2024

Styret i Sandefjordgata Borettslag

Håvard Hungnes Lien/s/	Ragnhild Irja Enstad/s/	Thea Strømme/s/
Pernille Kleppan Mørch/s/		

NOTE: 1



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 734 944
Forretningslokale	413 976
Bredbånd fra Telia	410 172
Eiendomsskatt	21 456
Barnevogngarasje	10 700
Nedbetaling egenandel forsikring	1 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 592 298

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

2 beboere som har betalt for barnevogngarasjer selv om de sa opp i feb. 2022	-9 800
Diverse	84
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	-7 916

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER



Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-45 641
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 652
OBOS Prosjekt AS	-8 600
SUM KONSULENTHONORAR	-78 893

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-99 947
Drift/vedlikehold VVS	-60 996
Drift/vedlikehold elektro	-3 956
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 322
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 647
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-68 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 157
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-9 150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-457 074

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 879
Vann- og avløpsavgift	-659 774
Renovasjonsavgift	-363 986
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 056 640

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**



Elektrisk energi	-86 509
Strøm oljefyr el.bereder	-8 177
Fjernvarme	-1 663 658
SUM ENERGI / FYRING	-1 758 344

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-29 078
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 017
Driftsmateriell	-6 779
Vaktmestertjenester	-297 456
Renhold ved firmaer	-167 700
Andre fremmede tjenester	-27 058
Trykksaker	-880
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 100
Andre kontorkostnader	-2 028
Telefon, annet	-575
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 991
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-544 802

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 275
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 618
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 661
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	69 564

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-710 238
Renter på leverandørgjeld	-348
SUM FINANSKOSTNADER	-710 586

NOTE: 14**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	1 404 765
3TIL41	2 089 300
SUM BYGNINGER	3 494 065

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.221/bnr.181 M. flere

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	
Tilgang 2022	24 980	
Avskrevet tidligere	-11 838	
Avskrevet i år	-9 117	
		27 350

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **27 350**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 117****NOTE: 16****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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 903 598	
Økning 2021	-2 050 000	
Økning i 2022	-9 960 000	
Nedbetalt tidligere	1 286 648	
Nedbetalt i år	338 780	
		-14 288 170

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 288 170****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1941	-108 700	
Korrigerings	-906 300	
		-1 015 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-3 500	
		-3 500

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 015 000
Pantelån	14 288 170
Påløpte avdrag	26 222
	<hr/>
	15 329 392

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes fortrinnsvis på 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.

Du kan også komme i kontakt med styret på e-post: sandefjordgatabl@gmail.com.

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.

Styrets arbeid

Styret i Sandefjordgata Borettslag har i det aller meste av perioden siden forrige ordinære generalforsamling bestått av styrelederleder Håvard Hungnes Lien og styremedlemmene Thea Bertnes Strømme, Pernille Kleppan Mørch og Ragnhild Irja Enstad, samt varamedlem Hans-Otto Larsen. John Kristian Andresen ble opprinnelig også valgt som styremedlem, men trakk seg fra vervet sitt i mai 2023 og ble erstattet av Ragnhild Irja Enstad på ekstraordinær generalforsamling i juni 2023.

Styret har hatt møter en gang per måned, og har behandlet i overkant av 100 saker. I tillegg er om lag 400 henvendelser via Vibbo og epost fulgt opp og kvittert ut.

De viktigste sakene styret har jobbet med det siste året er reparasjon av lekkasjen på hovedvannforsyningen inn til oppgang 5e, forlengelse av utleiekontrakten med Bokstua, organisere utvendig vindusvask for alle leilighetene, prosjektering og planlegging av renovering av balkongene, organisere reparasjon av ødelagte vinduer, følge opp varmpumpene til vaskekjelleren og følge opp innbruddet i kjelleren.

Vi har også organisert vår- og høstdugnad, deltakelse på nabolagsfestivalen, og julelystenning.

At vannlekkasjen ble oppdaget før det ble stor skade var veldig viktig for borettslaget, så vi oppfordrer alle til å fortsette med å si ifra hvis man oppdager noe som er i ustand med en gang man ser det. Jo mer informasjon styret har, jo enklere er det å prioritere og følge opp saker.

De mest omfattende planene for kommende styreperiode er prosjektering av vannrør, få installert nye stoppekraner, utføring av balkongreparasjon, forbedret sykkelparkering, digitalisering av papirarkivet, markiser, internkontroll av el-anlegg, og reparasjon av callinganlegg.

Økonomi

Vi viser til regnskapet og budsjettet for detaljer, og tar bare noen hovedpunkter her.

For 2023 var driftskostnadene noe lavere enn driftsutgiftene, på tross av dyr og akutt reparasjon av vannrør.



Felleskostnadene for 2024 vil, som varslet, gå opp med 15%. Dette henger blant annet sammen med en varslet økning på 20,3 % for vann- og avløpsavgiftene, og en god del utbedringsarbeider som må tas, der balkongene står for mesteparten av kostnaden.

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Brannsikring	Brannsikring av kjeller og loft med rømningskilt Oslo Brannsikring
	Balkonger	OBOS Prosjekt Sikkerhetsmeislet undersiden av balkonger i Sandefjordgata og Mogata.
	Vaskeri	Ny Miele-vaskemaskin til oppgang E-F-G
	Brannsikring	5-års kontroll av brannslukkeapparater og kontroll av branndetektorer av Gowens



	Nytt calling-anlegg i oppgang G og N	Porttelefonservice AS
	Lamper i bakgård 4	LED-lys i lampene i bakgård 4 av Hans Becker Ing.
2022	Reparasjon av hovedvannledning inn til 5E – Stor-Oslo Rørleggerservice AS El-kontroll	
2021/2022	Nytt internett (inkludert stamnett) Brannsikring av kjeller og loft 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	



0027 Sandefjordgata Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håvard Hungnes Lien

Adresse: Sandefjordgata 4 I

E-postadresse: khadgar@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hans-Otto Larsen

Adresse: Sandefjordgata 4H

E-postadresse: holarsen@gmail.com

2. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

3. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Hilde Olafsen

Adresse: Sandefjordgata 4 I

E-postadresse: hildeolafsen80@gmail.com

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....



Navn:..... Adresse:.....

Dato: 13.02.24 I valgkomiteen for Sandefjordgata Borettslag

Hilde Olafsen

.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 16.04.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 21.04.24

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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Håvard Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Hrafn Brovold og Helena Wyller Engkvist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</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>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Ventiler

Generalforsamlingen vedtar at styret utreder muligheten for motoriserte avtrekksvifter over byggenes ventilasjonskanaler og pålegger beboere som har installert motoriserte vifter på sine bad om å demontere disse.

- For
 Mot

Sak 7 Endre Husordensreglenes pkt. om Dyrehold

Generalforsamlingen stemmer for den foreslåtte endringen av Husordensreglenes pkt. om Dyrehold

- For
 Mot

Sak 8 Nedgravde søppelkasser

Generalforsamlingen sier ja til utredning av nedgravde søppelkasser

- For
 Mot

Sak 9 Brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

Generalforsamlingen sier ja til utredning av brukerbetaling i borettslagets fellesvaskerier

- For
 Mot

Sak 10 Sykkelskur

Generalforsamlingen sier ja til utredning av oppgradering av sykkelparkeringen fra vanlige stativer til skur/låsbare sykkelboder

- For
 Mot



Sak 11 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

Håvard Hungnes Lien

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Hans-Otto Larsen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Håvard Hungnes Lien

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ragnhild Irja Enstad

Sak 13 Valgkomite 1 år

Hilde Olafsen er valgt.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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