



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 300 040	5 274 037
Sum inntekter		5 300 040	5 274 037
Kostnader			
Lønnskostnad		183 350	120 857
Annen driftskostnad		2 333 024	1 715 714
Sum kostnader		2 516 374	1 836 572
Driftsresultat		2 783 666	3 437 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 424	31 831
Sum finansinntekter		45 424	31 831
Annen finanskostnad		745 457	961 184
Sum finanskostnader		745 457	961 184
Netto finans		-700 033	-929 353
Ordinært resultat før skattekostnad		2 083 633	2 508 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 083 633	2 508 113
Årsresultat		2 083 633	2 508 113
Totalresultat		2 083 633	2 508 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 083 633	2 508 113
Sum overføringer og disponeringer		2 083 633	2 508 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		81 171 708	81 032 099
Sum varige driftsmidler		81 171 708	81 032 099
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 171 708	81 032 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 066	19 336
Sum fordringer		20 066	19 336
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 441 294	4 770 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 441 294	4 770 575
Sum omløpsmidler		5 461 361	4 789 912
SUM EIENDELER		86 633 068	85 822 011

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 712 349	7 628 716
Sum opptjent egenkapital		9 712 349	7 628 716
Sum egenkapital		9 737 349	7 653 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 326 651	44 616 843
Øvrig langsiktig gjeld		33 410 495	33 410 495
Sum annen langsiktig gjeld		76 737 146	78 027 338
Sum langsiktig gjeld		76 737 146	78 027 338
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 106	4 340
Leverandørgjeld		96 268	110 510
Skyldige offentlige avgifter		18 648	
Annen kortsiktig gjeld		39 552	26 107
Sum kortsiktig gjeld		158 573	140 957
Sum gjeld		76 895 719	78 168 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 633 068	85 822 011



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336072

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 887 019 932
BORETTSLAGET SANDGATA 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 300 040	5 274 037
Sum inntekter		5 300 040	5 274 037
Kostnader			
Lønnskostnad		183 350	120 857
Annen driftskostnad		2 333 024	1 715 714
Sum kostnader		2 516 374	1 836 572
Driftsresultat		2 783 666	3 437 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 424	31 831
Sum finansinntekter		45 424	31 831
Annen finanskostnad		745 457	961 184
Sum finanskostnader		745 457	961 184
Netto finans		-700 033	-929 353
Ordinært resultat før skattekostnad		2 083 633	2 508 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 083 633	2 508 113
Årsresultat		2 083 633	2 508 113
Totalresultat		2 083 633	2 508 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 083 633	2 508 113
Sum overføringer og disponeringer		2 083 633	2 508 113



Organisasjonsnr: 887 019 932
BORETTSLAGET SANDGATA 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		81 171 708	81 032 099
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		81 171 708	81 032 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 066	19 336
Sum fordringer		20 066	19 336
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 441 294	4 770 575
Sum omløpsmidler		5 461 361	4 789 912
SUM EIENDELER		86 633 068	85 822 011
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 712 349	7 628 716



Sum opptjent egenkapital	9 712 349	7 628 716
Sum egenkapital	9 737 349	7 653 716
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 326 651	44 616 843
Øvrig langsiktig gjeld	33 410 495	33 410 495
Sum annen langsiktig gjeld	76 737 146	78 027 338
Sum langsiktig gjeld	76 737 146	78 027 338
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 106	4 340
Leverandørgjeld	96 268	110 510
Skyldige offentlige avgifter	18 648	
Annen kortsiktig gjeld	39 552	26 107
Sum kortsiktig gjeld	158 573	140 957
Sum gjeld	76 895 719	78 168 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 633 068	85 822 011



Organisasjonsnr: 887 019 932
BORETTSLAGET SANDGATA 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

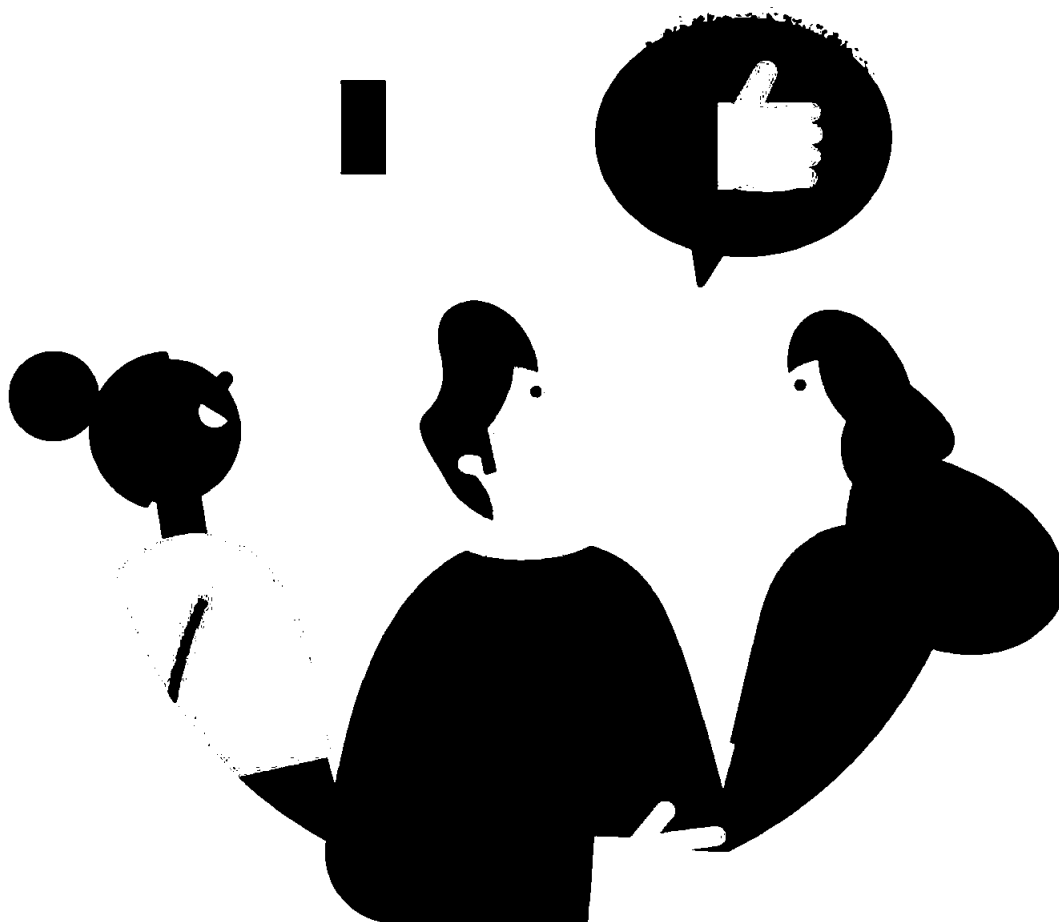
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1367 Borettslaget Sandgata 2





Til andelseierne i Borettslaget Sandgata 2

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. mai 2022 kl. 18:00 ved inngangsdøra.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Sandgata 2 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Sandgata 2
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18:00 ved inngangsdøra.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 04.05.2022
Styret i Borettslaget Sandgata 2

Ragnhild Haugum

Kåre Bjerkan

Sverre Ohlgren

Nikolai Andre Ek Ovesen

Ingrid Steinvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnhild Haugum	Sandgata 2
Styremedlem	Kåre Bjerkan	Magnus Berrføtts Veg 14 B
Styremedlem	Sverre Ohlgren	Sandgata 2
Styremedlem	Nikolai Andre Ek Ovesen	Sandgata 2
Styremedlem	Ingrid Steinvik	Sandgata 2
Varamedlem	Hans-Jørgen Nymark Olsen	Sandgata 2
Varamedlem	Trond Wessel Reehorst	Sandgata 2

Valgkomiteen

Johan Voldrønning Sandgata 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Sandgata 2

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Borettslaget Sandgata 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887019932, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Sandgata 2

Gårds- og bruksnummer:

402 320

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 Sandgata 2 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 Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid *Generalforsamling 12. mai 2022*

Styret hatt følgende møter, protokollførte møter og budsjettmøte:

Protokollført styremøte Borettslaget 2. november 2021

Protokollført styremøte Borettslaget 3. mai 2022

Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 22. juni 2021

Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 15. oktober 2021

Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 26. januar 2022

Protokollført styremøte i Sameiet Sandgata 2, 18. mars 2022

Årsmøte Sameiet Sandgata 2, 6. april 2022

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

I juli/august ble de siste 32 vinduer skiftet

Nå har alle leiligheter nye vindu. Tilsammen er 208 vindu i borettslagsdelen skiftet. Disse må tas godt vare på. Den enkelte er ansvarlig for riktig bruk. Når det luftes; åpne vinduet med å vippe vinduet med åpning i overkant. Ikke la disse tunge vinduene henge på hengslene da dette gir stor belastning.

Husk og luft ekstra ved å sette opp vindu under matlaging, klestørk og etter dusing!

Vedlikehold:

I januar/februar 2022 hadde vi en sjekk og utskifting av slidedeler på våre tre ventilasjonsmotorer som står og går.

Forsikring og vannlekkasjer:

Høsten 2021 hadde vi en vannlekkasje fra en ventil på en varmtvannsbereder.

Varmtvannsberedere er den største kilden til vannlekkasjer og vannskader hos oss. Hold et øye med rørene som går ut og inn av berederne og følg med dem jevnlig. Dette gjør at vi har en forholdsvis høy forsikringspremie. Det er den enkeltes andelseiers ansvar å vedlikeholde og skifte ut beredere.

Brannsikring:

Det ble gjennomført brannøvelse i november for hele bygget. Den årlige kontrollen på vår brannsentral ble utført i mars 2022. Nye o-planer er på plass i løpet av våren.

Det skal ikke lagres eller mellomlagres noe i korridorene! Dette kan hindre rømning og brennbare materialer kan være fristende for enkelte å tenne på. Det har også blitt stuet bort skrot i baktrappa som vi i styret må bære bort. Ikke gjør dette! Om slikt skulle forhindre rømninger kan dette få alvorlige konsekvenser for den som plasserer ting der.

Søppel:

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

Ellers blir det kastet mye glass, papir og plast i restavfallskontainerne.

Glass, plast og papir skal avhendes i gjenvinningsstasjonene plassert lengre ned i Sandgata 2.

Husk at dere kan plassere gamle møbler ned i kjeller der sykkelparkeringen er. Styret bestiller søppeltaxi 3-4 ganger i året som kjører bort avfall. Dette for at ingen skal sette fra seg møbler i korridorer. Og, det er billigere enn å leie kontainer.

**Telia – TV og internett:**

I februar 2018 skiftet vi til Get. Vi har inngått en avtale på 5 år og sparer ca. 75.000,- i året i forhold til vår tidligere leverandør. Basis avtalen er et bevisst valg fra styret som en enkel og svært billig minimumsløsning. Så får de som har andre behov kjøpe til ekstra etter eget ønske. Nå kommer det flere nye tilbud og løsninger på internett/TV og styret vil det kommende året utrede flere andre alternativer for slike løsninger.

Budsjett og våre felleskostnader:

Styret i borettslaget har de siste årene jobbet med reforhandling av samtlige avtaler vi har med underleverandører. Se vedlagte budsjett om hva som inngår i felleskostnadene. Vi har en god sparekonto nå for å kunne gjennomføre nødvendige oppgraderinger av bygningen vår slik at vi ikke vil trenge å låne fullt så mye. Oppgraderinger skal også føre til lavere driftskostnader. På tross av en del prisøkninger nå så trenger vi ikke å øke husleien nå. Det vil trolig bli en konsumindeksjustering til neste år.

Vi har ikke egen vaktmester i borettslaget

Styret mener vi greier oss fint uten vaktmester. Når det skjer ting med el, rør, låser, postkasser, ytterdør etc. så må vi uansett få hjelp fra profesjonelle håndverkere som alltid kan komme på kort varsel. Men, andelseiere må først ta kontakt med oss i styret slik at vi iverksetter bestilling først.

Arbeid via Sameiet Sandgata 2:

Via Sameiet Sandgata 2 – som utgjør borettslaget og næringsseksjonen (E.C. Dahls) til sammen, igangsettes det tilstandsvurdering og planlegging av oppgradering av utsiden foran inngangen vår, rørfornyning og utbedring av tak.

Målet er å presentere til neste års generalforsamling et konkret forslag på hva som bør/må gjøres og når, samt priser på arbeid som må utføres for å ivareta kvaliteten på huset vårt. Dette arbeidet avhenger av at vi har en del oppsparte midler slik at lånebehovet ikke blir så stort.

I fjor høst ble det utført en utbedring med vanddreneringsrør for regnvann fra taket vårt som ble lagt i rør under bakken og ført til en kum. Tidligere ble det oversvømmelse ved mye regn slik at det forårsaket skade på nabobygg.

Dugnad:

Vi hadde en liten dugnad i april der enkelte andelseiere klippet hekken og feiet asfalten.

E-post til styret:

Det kommer jevnlig e-poster til sandgata2@gmail.com adressen vår. Stort sett svarer vi samme dag. Men, er det saker som krever styrebehandling så kan det ta noe tid. Styret er glad for å få e-poster. Da får vi enkelt gitt ut informasjon og avklart mye raskt og enkelt.

Utleie:

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



Husboka:

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

Styret forventer at alle andelseiere gjør seg godt kjent med den og i tilfeller der andelseiere leier ut så må alle leietakere også gjøre seg kjent med det som er skrevet der.

Hilsen Styret Borettslaget Sandgata 2.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 300 040. Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 516 374.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kommunale avgifter enn forutsett.

Resultat

Årets resultat på kr 2 083 633 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 302 788 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 for oppsparing til fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med kr. 336 400 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr. 100 000 i energikostnader.

Lån

Borettslaget Sandgata 2 har to lån i OBOS-banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %.

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 2022.

Budsjettet er basert på 6 % økning av de brøkfordelte felleskostnadene og en økning i felleskostnadene til kabel-TV/bredbånd med kr. 8 per andel fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandgata 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sandgata 2 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 083 633. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 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>.

Tiller, 21. april 2022
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

21.04.2022 14.37.06

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	4 648 955	3 171 819	4 648 955	5 302 788
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 083 633	2 508 113	2 736 000	2 190 956
Fradrag for avdrag på langs. lån	-1 290 192	-1 195 180	-1 274 000	-1 305 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-139 608	164 203	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	653 833	1 477 136	1 462 000	885 956
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 302 788	4 648 955	6 110 955	6 188 744

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 461 361	4 789 912
Kortsiktig gjeld	-158 573	-140 957
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 302 788	4 648 955



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 300 040	5 274 037	5 300 000	5 480 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 300 040	5 274 037	5 300 000	5 480 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-73 350	-10 857	-33 000	-29 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-114 000
Revisjonshonorar	5	-10 625	-8 750	-12 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-108 870	-106 010	-110 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-1 931	-5 100	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-1 052 410	-48 338	-789 000	-1 289 000
Kommunale avgifter	8	-302 103	-437 762	-478 000	-336 400
Kostnader sameie	19	-429 381	-683 585	-569 000	-907 644
Energi/fyring		-65 492	-45 536	-70 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 034	-227 886	-236 000	-242 000
Andre driftskostnader	9	-130 178	-152 748	-174 000	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 516 374	-1 836 572	-2 586 000	-3 289 044
DRIFTSRESULTAT		2 783 666	3 437 465	2 714 000	2 190 956
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	45 424	31 831	22 000	0
Finanskostnader	11	-745 457	-961 184	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-700 033	-929 353	22 000	0
ÅRSRESULTAT		2 083 633	2 508 113	2 736 000	2 190 956
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 083 633	2 508 113		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	80 654 744	80 654 744
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	516 964	377 355
SUM ANLEGGSMIDLER		81 171 708	81 032 099
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader	13	300 025	299 294
Tap på krav		-279 958	-279 958
Driftskonto OBOS-banken		334 943	220 696
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 500	0
Sparekonto OBOS-banken		331 314	1 529 722
Sparekonto OBOS-banken II		4 763 537	3 020 158
SUM OMLØPSMIDLER		5 461 361	4 789 912
SUM EIENDELER		86 633 068	85 822 011
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 500 * 50		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		9 712 349	7 628 716
SUM EGENKAPITAL		9 737 349	7 653 716
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	43 326 651	44 616 843
Borettsinnskudd	15	33 410 495	33 410 495
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 737 146	78 027 338
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 268	110 510
Skyldige offentlige avgifter	16	18 648	0
Påløpte renter		4 106	4 340
Annen kortsiktig gjeld	17	39 552	26 107
SUM KORTSIKTIG GJELD		158 573	140 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 633 068	85 822 011
Pantstillelse	18	62 100 495	62 100 495
Garantiansvar	19	0	645 796

Trondheim, 21.04.2022
Styret i Borettslaget Sandgata 2

Ragnhild Haugum /s/
Nikolai Andre Ek Ovesen /s/

Kåre Bjerkan /s/
Ingrid Steinvik /s/

Sverre Ohlgren /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 889 552
Finanskostnad	2 004 468
Kabel-tv	237 180
Fin.kostn F-areal	168 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 300 040

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 000
Påløpte feriepenger	-4 692
Arbeidsgiveravgift	-22 658
SUM PERSONALKOSTNADER	-73 350

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
SUM KONSULENTHONORAR	-1 931

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-981 577
Drift/vedlikehold VVS	-13 063
Drift/vedlikehold elektro	-24 277
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 663
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 974
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 052 410

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-84 859
Vann- og avløpsavgift	-111 383
Renovasjonsavgift	-105 861
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-302 103

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 549
Diverse leiekostnader/leasing	-7 805
Verktøy og redskaper	-1 059
Driftsmateriell	-331
Renhold ved firmaer	-80 206
Andre fremmede tjenester	-26 500
Andre kontorkostnader	-394
Porto	-907
Bank- og kortgebyr	-2 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-130 178

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 971
Andre renteinntekter	453
SUM FINANSINNTEKTER	45 424

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-100 763
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-644 694
SUM FINANSKOSTNADER	-745 457

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.402/bnr.320

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Krav på kunde	279 958
Andre forskuddsbetalte kostnader	20 067
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	300 025

Posten "Andre forskuddsbetalt kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2021, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2022.

**NOTE: 14****PANT- OG****GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2015

-6 990 000

Nedbetalt tidligere

985 376

Nedbetalt i år

173 643

-5 830 981

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2013

-45 000 000

Nedbetalt tidligere

6 387 781

Nedbetalt i år

1 116 549

-37 495 670

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-43 326 651****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004

-17 100 000

Saldo 1.1

-16 310 000

Tilleggsinnskudd

-495

SUM BORETTSINNSKUDD**-33 410 495****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-11 500

Skyldig arbeidsgiveravgift

-7 148

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-18 648****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-4 692

Påløpte kostnader

-34 860

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-39 552**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 410 495
Pantelån	43 326 651
TOTALT	76 737 146

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

Bygninger	80 654 744
TOTALT	80 654 744

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 63,06 % av sameiet Sandgata 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Sandgata 2 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Sandgata 2 og utgjør kr 0.

Selskapets andel i sameiet Sandgata 2 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Vaktmester

Borettslaget har ingen vaktmestertjeneste. Andelseier tar kontakt med styret når det er behov for hjelp eller avklaringer om det er andelseier eller borettslaget som har ansvaret. Se vår Husbok. Der står det mange råd og tips og kontaktinfo til oss i styret.

Renhold

Borettslaget har avtale med Toma Facility Norge AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ikke egne parkeringsplasser. Trondheim kommune tilbyr soneparkering nede ved kanalen. Parkerer du rett ved trappen vår risikerer du å få bot for å ha krysset gangvei. For å unngå bot for av og pålessing kan du parkere bilen i veita opp fra kanalen. Ring da Trondheim Parkering på forhånd og si fra: 72 54 09 00. Plasser en stor lapp i frontruta der du sier at du har ringt og meldt fra om parkering for av- og pålessing.

Nøkler/skilt

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

Nøkkelfirma er Systemsikring AS.. tlf. 73 82 07 30, Klæbuveien 138, 7031 Trondheim. NB! Følgende bør være klart ved bestilling;

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6626477. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Sandgata 2 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Vedtekter for Borettslaget Sandgata 2

org.nr.: 887 019 932

Sist revidert ved generalforsamling 30.04.2020

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget Sandgata 2 gnr. 402 bnr. 320 snr. 1 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 67 andeler, som befinner seg i 3.-7. etasje i Sandgata 2.

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 500,-.

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.



(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en utimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlata bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlata bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlata bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget



§ 5 Bygningsmessige arbeider

Det tillates byggevirkosomhet mellom klokken 07.00 og 16.00 på hverdager.

Borettslaget kan ikke nekte endringer på byggets fasade, herunder installering av utvendig heis i regi av næringsseksjonen. Kostnader og råderett til et slikt tiltak vil falle på eiendommens næringsseksjon.

For det tilfelle at Utbygger ønsker å bygge på eiendommen i 1 – 2 etasjer, skal borettslaget gi samtykke til dette. Utbygger er selv ansvarlige for å få dette godkjent av de offentlige bygningsmyndigheter, og bærer selv alle kostnader forbundet med dette.

Borettslaget kan ikke nekte for at det foretas bygningsmessige endringer i den enkelte andel i forbindelse med utleie av deler av andel eller i forbindelse med utskilling av ny andel av eksisterende andel.

§ 6 Vedlikehold

§ 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15

§ 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18

§ 7 Overordnet Sameie

Borettslaget Sandgata 2 er pliktig medlem av Seksjonssameiet Sandgata 2.

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

§ 8-1 Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

§ 8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

§ 8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 9-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.



§ 10 Styrets og dets vedtak

§ 10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§ 10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre en minst tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

Styret eller den styret bemyndiger skal representere borettslaget i styre- og sameiemøte i Sameiet Brøsetveien 186. Styret eller den styret bemyndiger kan imidlertid ikke uten særskilt vedtak i generalforsamlingen stemme til fordel for vedtak som ligger utenfor styrets alminnelige fullmaktsområde, jfr. vedtektenes § 8.



§ 11. Generalforsamlingen

§ 11-1-Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



§ 12 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 13-11 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse

(2) Ingen kan selv ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

§ 13-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold . Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 13-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 14 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 14-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 14-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Trondheim den, 07.11.2018



1367 Borettslaget Sandgata 2

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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