OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 11. mars kl. 21:00 og lukker 14. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/27

Det holdes også et informasjonsmøte 11. mars kl. 19:00 , Sagene idrettsforening, møterom Stripa. Stavangergata 32, 0467 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag: digital løsning for vaskeriene
8. Innkomne forslag: tidsbrytere i vaskeriene
9. Innkomne forslag: nedgravde søppelkasser
10. Innkome forslag:etablere sykkelskur
11. Inkomne forslag: felles takterrasse
12. Valg av tillitsvalgte

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Kostnadsdiagram.pdf
4. Omsetning av boliger i 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270.000

Sak 7

Innkomne forslag: digital løsning for vaskeriene

Forslag fremmet av:
Halvor André Halvorsen Saga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gå over til digital løsning for å kunne holde av vasketid i vaskekjelleren. Dagens løsning er lite effektiv og kan i enkelte tider beslaglegge andre sine muligheter på å vaske for eksempel der personer blir forhindret til å bruke sin vasketid/ikke rekker hjem til sin oppsatt tid. En digital/app-basert løsning kan gjøre det enklere å melde seg på vasketid. Man kan dermed også raskt få oversikt over tilgjengelighet uten å hver gang måtte gå nedom vaskekjelleren for å «låse av», eller bare få sjekke ledig tid.

Styrets innstilling

Styret utreder mulige løsninger og kostnader for digitale løsninger for å holde av vasketid.

Forslag til vedtak

Innføre digitale løsninger for å kunne holde av vasketid.

Sak 8

Innkomne forslag: tidsbrytere i vaskeriene

Forslag fremmet av:
Halvor André Halvorsen Saga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innføre automatisk tidsbegrenser for hvor lenge varme- og luftavfukter i tørkeskap kan stå på om gangen for å spare unødvendig og dyr strøm.

Styrets innstilling

Styret undersøker løsninger for å unngå unødvendig bruk av strøm i tørkeskapene i vaskeriene.

Forslag til vedtak

Innføre automatisk tidsbegrenser for hvor lenge varme- og luftavfukter i tørkeskap kan stå på om gangen.

Sak 9

Innkomne forslag: nedgravde søppelkasser

Forslag fremmet av:
Hanne Bryn Johannessen og Eivind Holm Nøttveit

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært en økning i rotteproblemer i Oslo, og det er observert rotter i bakgården. I tillegg er det stadig utfordringer med overfylte søppelkasser. Dette skaper hygieniske problemer, samt et uønsket miljø for beboerne. Styret skal utrede videre og gjennomføre installasjon av nedgravde søppelkasser med mål om ferdigstillelse i 2026.

Etablere nedgravde søppelkasser foran både Sandefjordgata 4 og 5.

Styrets innstilling
Styret skal utrede videre og gjennomføre installasjon av nedgravde søppelkasser med mål om ferdigstillelse i 2026.

Forslag til vedtak
Styret skal utrede videre og gjennomføre installasjon av nedgravde søppelkasser med mål om ferdigstillelse i 2026.

Sak 10

Innkome forslag:etablere sykkelskur

Forslag fremmet av:
Eivind Holm Nøttveit

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablere sykkelskur for trygg lagring av sykler på plassen hvor nåværende søppelskur er i Sandefjordgata 4 og 5. Dette gjør det mer attraktivt å benytte seg av bakgården og frigjør plass til mer sosial benyttelse. I tillegg vil vi få mer trygg lagring av sykler.

Styrets innstilling
Styret skal utrede forbedret sykkelparkering i bakgårdene, under forutsetning av at søppelkassene kan flyttes.

Forslag til vedtak
Etablere sykkelskur på plassen hvor nåværende søppelskur er i Sandefjordgata 4 og 5.

Sak 11

Inkomne forslag: felles takterrasse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etablere en felles takterrasse i Sandefjordgata 4 og 5 for å skape en sosial møteplass og bedre utnytte arealet vårt. Dette vil øke trivselen og gi merverdi til eiendommen.

Styrets innstilling

Byggene våre er på gul liste, så det er store begrensninger for hva som er lov av forandringer. Styret skal utrede muligheten for takterrasse, i samråd med byantikvaren.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede muligheten for takterrasse, i samråd med byantikvaren.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hungnes Lien

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Eivind Holm Nøttveit
- Pernille Kleppan Mørch

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Thea Strømme

Sak 13

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:

- Pernille Kleppan Mørch

Sak 14

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hilde Olafsen

Styrets årsrapport

Styret i Sandefjordgata Borettslag har bestått av styrelederleder Håvard Hungnes Lien og styremedlemmene Thea Bertnes Strømme, Pernille Kleppan Mørch og Ragnhild Irja Enstad, samt varamedlem Hans-Otto Larsen. 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 planlegging av reparasjon av portalen, energikartlegging av byggene, forlengelse av utleiekontrakten med Joy & co, prosjektering og planlegging av renovering av balkongene, oppgradering av callinganleggene, ny vaskemaskin i vaskeriet, digitalisering av arkivet, og brannøvelse.

Vi har også organisert vår- og høstdugnad og julelystenning.

De mest omfattende planene for kommende styreperiode er prosjektering av vannrør, få installert nye stoppekraner, utføring av balkongreparasjon, markiser, internkontroll av el-anlegg, og utskifting av branndetektorer

Økonomi

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

I 2024 traff vi godt på budsjettet, og driftsresultatet er omtrent akkurat som planlagt. Fyringsutgiftene er ofte det som er vanskeligst å forutse. Det ene store avviket mellom planleggingen av 2024 og utføringen av 2024 er at balkongreparasjonene ble utsatt til 2025.

Til generalforsamlingen i Sandefjordgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandefjordgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende 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.

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, 13. februar 2025
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 242 848**	**1 048 420**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		962 036	526 827
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 117	9 117
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-310 708	-338 780
Innsk. øremerk. bankkto		-5 515	-2 737
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**654 930**	**194 427**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 897 778**	**1 242 847**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 260 735	1 760 594
Kortsiktig gjeld	-362 957	-517 747
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 897 778**	**1 242 847**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 506 116	6 592 298	7 514 000	7 778 169
Andre inntekter	3	4 151	-7 916	6 500 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 510 267**	**6 584 382**	**14 014 000**	**7 778 169**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-35 250	-33 500	-34 000
Styrehonorar	5	-260 000	-250 000	-260 000	-270 000
Avskrivninger	15	-9 117	-9 117	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-11 125	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-199 125	-189 105	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-290 543	-78 893	-230 000	-160 000
Kontingenter		-26 600	-26 600	-26 600	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-383 968	-457 074	-7 265 000	-1 012 000
Forsikringer		-600 606	-527 436	-580 000	-696 000
Kommunale avgifter	9	-1 216 336	-1 056 640	-1 191 000	-1 373 400
Energi/fyring	10	-1 611 474	-1 758 344	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 244	-472 148	-490 000	-510 000
Andre driftskostnader	11	-679 764	-544 802	-635 000	-662 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 816 563**	**-5 416 533**	**-12 421 100**	**-6 465 400**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 693 704**	**1 167 849**	**1 592 900**	**1 312 769**
DRIFTSRESULTAT		**1 693 704**	**1 167 849**	**1 592 900**	**1 312 769**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	94 760	69 564	0	0
Finanskostnader	13	-826 428	-710 586	-1 257 000	-809 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-731 668**	**-641 022**	**-1 257 000**	**-809 000**
ÅRSRESULTAT		**962 036**	**526 827**	**335 900**	**503 769**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		962 036	526 827		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 494 065	3 494 065
Tomt		519 204	519 204
Andre varige driftsmidler	15	18 233	27 350
Miljøbankkonto, øremerket		179 359	145 502
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 210 861**	**4 186 121**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 950	115
Forskuddsbetalte kostnader		124 339	115 727
Driftskonto OBOS-banken		928 223	1 066 573
Driftskonto OBOS-banken II		105 738	105 738
Sparekonto OBOS-banken		1 098 486	472 441
SUM OMLØPSMIDLER		**2 260 735**	**1 760 594**
SUM EIENDELER		**6 471 596**	**5 946 715**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Annen egenkapital	16	-9 071 088	-10 033 124
SUM EGENKAPITAL		**-9 057 788**	**-10 019 824**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 977 462	14 288 170
Borettsinnskudd	18	1 015 000	1 015 000
Annen langsiktig gjeld	19	3 500	3 500
Avsetning bomiljøtiltak		170 465	142 123
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 166 427**	**15 448 793**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		358 489	420 000
Påløpte renter		4 468	71 525
Påløpte avdrag		0	26 222
SUM KORTSIKTIG GJELD		**362 957**	**517 747**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 471 596**	**5 946 715**
Pantstillelse	20	17 015 000	17 015 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025
Styret i Sandefjordgata Borettslag

Håvard Hungnes Lien Ragnhild Irja Enstad Pernille Kleppan Mørch

Thea Strømme

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.

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 verdi-fallet 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 595 320
Bredbånd fra Telia	491 568
Forretningslokale	401 288
Barnevogngarasje	12 100
Eiendomsskatt	5 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 506 116**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	4 151
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 151**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-224 240
OPAK AS	-37 975
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 329
SUM KONSULENTHONORAR	**-290 543**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-84 464
Drift/vedlikehold VVS	-55 110
Drift/vedlikehold elektro	-27 086
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 377
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 844
Egenandel forsikring	-46 000
Kostnader dugnader	-11 254
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-383 968**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-19 907
Vann- og avløpsavgift	-799 684
Renovasjonsavgift	-396 745
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 216 336**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 341
Strøm oljefyr el.bereder	-10 298
Fjernvarme	-1 538 835
SUM ENERGI / FYRING	**-1 611 474**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-700
Container	-18 940
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 167
Driftsmateriell	-7 743
Vaktmestertjenester	-319 764
Renhold ved firmaer	-241 735
Snørydding	-11 222
Andre fremmede tjenester	-28 259
Andre kontorkostnader	-36 305
Bank- og kortgebyr	-2 929
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-679 764**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 726
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 560
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 474
SUM FINANSINNTEKTER	**94 760**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-826 325
Renter på leverandørgjeld	-103
SUM FINANSKOSTNADER	**-826 428**

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	-20 955	
Avskrevet i år	-9 117	
		18 233
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		18 233

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
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 903 598	
Økning 2021	-2 050 000	
Økning i 2022	-9 960 000	
Nedbetalt tidligere	1 625 428	
Nedbetalt i år	310 708	
		-13 977 462
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 977 462**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1941	-108 700
Korrigering	-906 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 015 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-3 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-3 500**

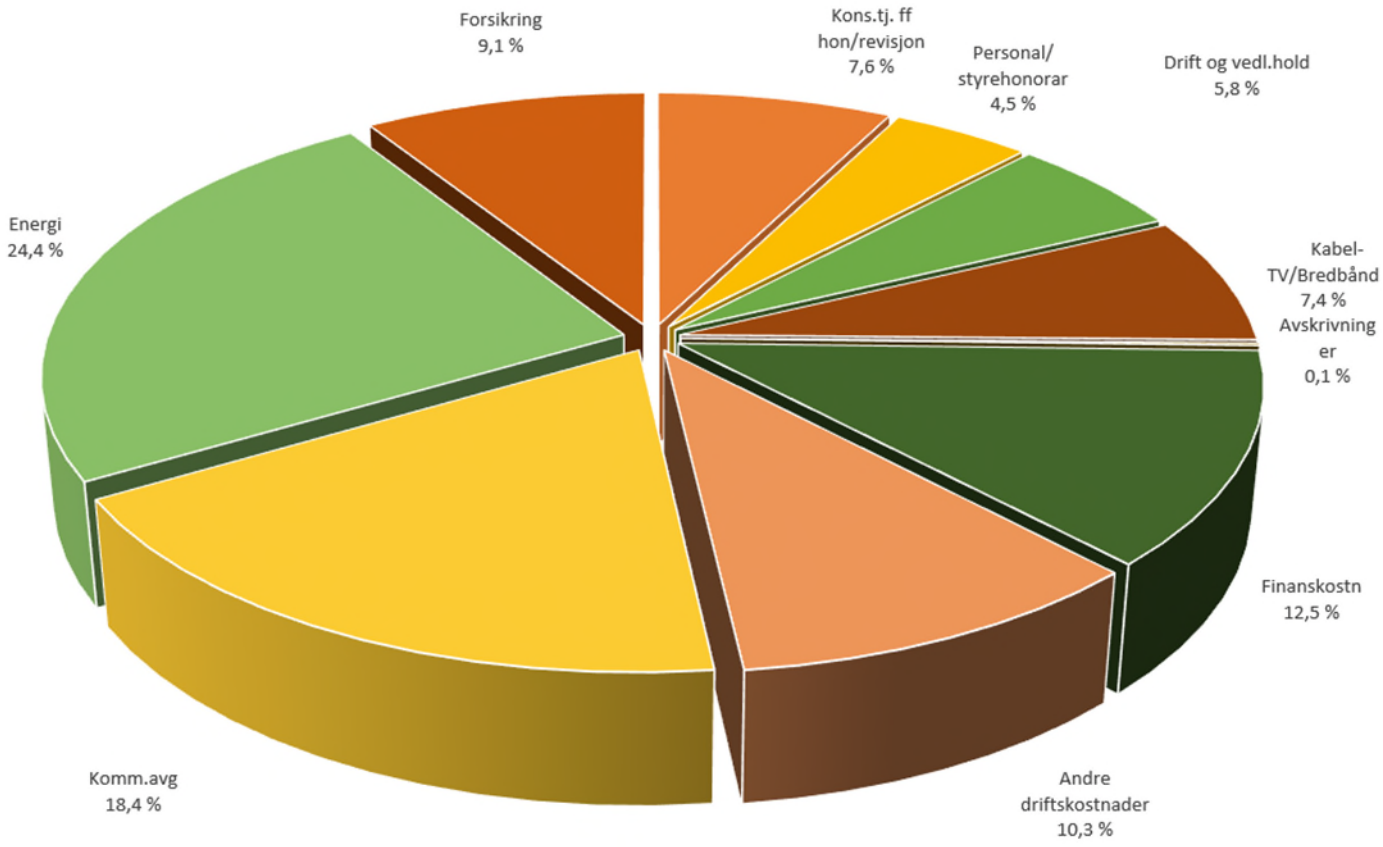
NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 015 000
Pantelån	13 977 462
TOTALT	**14 992 462**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 494 065
Tomt	519 204
TOTALT	**4 013 269**

Kostnadsdiagram



Omsetning av boliger i 2024

Antall solgte	Antall soverom	Gjennomsnittspris
14 stk	1	Kr. 4.801.500
5 stk	2	Kr. 5.846.232

Solgt	Totalpris	Antall soverom
09.01.2024	4 698 527	1
14.02.2024	5 709 416	1
29.02.2024	4 377 305	1
05.04.2024	4 617 080	1
09.04.2024	4 862 604	1
06.05.2024	4 901 206	1
08.05.2024	4 285 095	1
22.05.2024	4 435 415	1
11.06.2024	4 502 429	1
18.06.2024	5 920 534	2
19.06.2024	5 005 362	1
01.07.2024	4 706 598	1
02.07.2024	5 119 517	1
15.07.2024	5 435 458	2
05.08.2024	4 465 783	1
06.08.2024	6 672 078	2
06.09.2024	5 287 619	2
01.10.2024	5 915 473	2
22.10.2024	5 534 662	1

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 11.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.03.25
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Velges på møte

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270.000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innkomne forslag: digital løsning for vaskeriene

Innføre digitale løsninger for å kunne holde av vasketid.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innkomne forslag: tidsbrytere i vaskeriene

Innføre automatisk tidsbegrenser for hvor lenge varme- og luftavfukter i tørkeskap kan stå på om gangen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innkomne forslag: nedgravde søppelkasser

Styret skal utrede videre og gjennomføre installasjon av nedgravde søppelkasser med mål om ferdigstillelse i 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Innkome forslag:etablere sykkelskur

Etablere sykkelskur på plassen hvor nåværende søppelskur er i Sandefjordgata 4 og 5.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Inkomne forslag: felles takterrasse

Styret skal utrede muligheten for takterrasse, i samråd med byantikvaren.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Håvard Hungnes Lien

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Eivind Holm Nøttveit

☐ Pernille Kleppan Mørch

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thea Strømme

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Håvard Hungnes Lien

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Pernille Kleppan Mørch

Sak 14 Valgkomite

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Hilde Olafsen

**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.

Protokoll til årsmøte 2026 for SANDEFJORDGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948940604
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Herman Kvale Ferstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 285.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 285.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Otto Larsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Otto Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Saeed Fane (41 stemmer)
Fredrik Sandbu (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Saeed Fane
Fredrik Sandbu

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trude Herwig (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trude Herwig

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Otto Larsen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Otto Larsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Sandbu (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Sandbu

8. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Wyller (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Wyller

9. Loftsboder

Fremmet av: Styret

De gamle tørkeloftene (4o og 6a) har mye ubrukt plass. Flere beboere har etterspurt mer lagringsplass. Styret foreslår derfor å bygge enkle boder i dette ubenyttede arealet, som beboere kan leie for en periode av gangen. Undersøker viser at dette er lovlig og mulig. Det vil bli opp til det nye styret akkurat hvor lenge av gangen beboere kan leie, samt hvor mye dette vil koste. Anslag på gjennomføring er innbakt i budsjettet for 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Ombruk av tidligere søppelrom til midlertidige boder

Fremmet av: Styret

De gamle søppelrommene i kjellerne står tomme. I forbindelse med flytting og visning har ting blitt lagret i gangene i kjelleren. Husordensreglene sier at slik lagring ikke er tillatt, og styret ønsker derfor en mer regulert form for lagring. Anslag på gjennomføring er innbakt i budsjettet for 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> De gamle søppelrommene i kjelleren omdisponeres til midlertidige boder i forbindelse med flytting. Utlån vil gå gjennom styret, for maksimalt to uker av gangen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Låsbar port inn til bakgården i nr. 5/6

Fremmet av: Styret

Det har vært flere uheldige hendelser i bakgården som blant annet tyveri og uønsket bruk av uvedkommende.

Flere beboere har derfor etterspurt at inngangen til bakgården i nr. 5/6 blir låsbar. Anslag på gjennomføring er innbakt i budsjettet for 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres en låsbar port i inngangen til bakgård 5/6, med callinganlegg på utsiden.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Sykkelparkering

Fremmet av: Styret

Etter ønske fra forrige årsmøte har styret startet utredning for forbedret sykkelparkering. Grunnet plasshensyn i bakgården vil gjennomføring være avhengig av om dagens søppelkasser flyttes eller ikke.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Nedgravde søppelbrønner

Styret har utredet muligheten for nedgravde søppelbrønner, etter vedtak fra forårets årsmøte. Dagens løsning har en del utfordringer. De tar blant annet mye plass i bakgårdene, det blir fort fullt, blir brukt av

uvedkommende, og tiltrekker seg en del rotter. Styret og vaktmester har i tillegg brukt en del tid og ressurser på overfylte søppelrom og oppfølging renovasjonsetaten som ikke låser etter seg.

Sakspapirene fra utredningen er vedlagt. Utredningen viser at det eneste alternativet for plassering er der. Anslag på gjennomføring er innbakt i budsjettet for 2026.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**