



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 030 538  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 257 488	5 206 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 257 488</b>	<b>5 206 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	50 204
Annen driftskostnad		1 863 817	1 861 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 914 021</b>	<b>1 911 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 343 467</b>	<b>3 294 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 855	9 493
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 855</b>	<b>9 493</b>
Annen finanskostnad		1 282 842	1 667 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 282 842</b>	<b>1 667 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 277 987</b>	<b>-1 657 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 065 480	1 636 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 160 000	80 160 000
Sum varige driftsmidler		80 160 000	80 160 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 160 000	80 160 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		26 758	114 880
Sum fordringer		26 758	114 880
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 795	1 174 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 795	1 174 285
Sum omløpsmidler		1 536 553	1 289 165
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 696 553</b>	<b>81 449 165</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		275 000	275 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>275 000</b>	<b>275 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		67 946	2 133 426
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-67 946</b>	<b>-2 133 426</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>207 054</b>	<b>-1 858 426</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 306 896	67 147 676
Øvrig langsiktig gjeld		16 032 000	16 032 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>81 338 896</b>	<b>83 179 676</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 338 896</b>	<b>83 179 676</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 638	9 751
Leverandørgjeld		116 997	118 164
Annen kortsiktig gjeld		27 968	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>150 603</b>	<b>127 914</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 489 499</b>	<b>83 307 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 696 553</b>	<b>81 449 165</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 752153

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 030 538  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: OTD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.09.2021



Organisasjonsnr: 993 030 538  
OTD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 257 488	5 206 476
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 257 488</b>	<b>5 206 476</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		50 204	50 204
Annen driftskostnad		1 863 817	1 861 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 914 021</b>	<b>1 911 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 343 467</b>	<b>3 294 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 855	9 493
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 855</b>	<b>9 493</b>
Annen finanskostnad		1 282 842	1 667 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 282 842</b>	<b>1 667 313</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 277 987</b>	<b>-1 657 820</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 065 480	1 636 950
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>





Sum opptjent egenkapital	-67 946	-2 133 426
Sum egenkapital	207 054	-1 858 426
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	65 306 896	67 147 676
Øvrig langsiktig gjeld	16 032 000	16 032 000
Sum annen langsiktig gjeld	81 338 896	83 179 676
Sum langsiktig gjeld	81 338 896	83 179 676
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 638	9 751
Leverandørgjeld	116 997	118 164
Annen kortsiktig gjeld	27 968	
Sum kortsiktig gjeld	150 603	127 914
Sum gjeld	81 489 499	83 307 590
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>81 696 553</b>	<b>81 449 165</b>



Organisasjonsnr: 993 030 538  
OTD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Otd Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 12. mai 2021 kl. 18:30 – 20:00 på  
Quality hotell Saga, Richard With's plass 2, 9008 Tromsø  
(„gullhotellet“ mellom domkirken og gamle postkontor).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Otd Borettslag 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 Otd Borettslag  
avholdes onsdag 12. mai 2021 kl. 18:30 – 20:00 på  
Quality hotell Saga, Richard With's plass 2, 9008 Tromsø  
(„gullhotellet“ mellom domkirken og gamle postkontor).

---

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 2020

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Navneendring fra OTD Borettslag til Strandkanten Nord Borettslag
- B) Elbil-lading
- C) Vedr. borettslagets sparepenger
- D) Vedr. gjenstander på fasaden
- E) Vedr. fremleie av leiligheter
- F) Vedr. tillitsvalgte
- G) Gulvbelegg i fellesområder

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

### 6. Diverse orienteringssaker

Tromsø, 22.03.2021  
Styret i Otd Borettslag

Carl Henrik Deiting /s/    Emil K. Andersen Haug /s/    Per Viktor Arvidsson Berglund /s/

Emma Tamba /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Henrik Deiting	Hjalmar Johansens Gt 35 K
Styremedlem	Emil K. Andersen Haug	Hjalmar Johansens Gt 35 D
Styremedlem	Per Viktor Arvidsson Berglund	Hjalmar Johansens Gt 39 K
Styremedlem	Emma Tamba	Hjalmar Johansens Gt 41 G
Varamedlem	Marielle S. Steinnes	Balsfjordvinden 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Otd Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Otd Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993030538, og ligger i TROMSØ kommune med følgende adresse:

Hjalmar Johansensgate 33  
Hjalmar Johansensgate 35  
Hjalmar Johansensgate 37  
Hjalmar Johansensgate 39  
Hjalmar Johansensgate 41

Gårds- og bruksnummer :  
200        2462

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Otd Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Borettslagets styre hadde tre møter i 2020, med behandling av totalt syv saker. Det er en del etterslep på vedlikehold av bygget. Styret har igangsatt en ganske omfattende systematisk kartlegging, prioritering og gjennomføring av disse vedlikeholdsoppgavene. Høyeste prioritet hadde sikkerhetsrelevante tiltak som installasjon av et nytt brannalarmanlegg samt røykvarslere og nødlys. Videre ble det montert en ny låsesylinder på hovedinngangsdøra. Det har vært mye problemer med belysningen langs svalgangene og i trappeoppgangen. En elektriker har vært flere ganger innom, men feilen (åpenbart en kontaktfeil) var nærmere umulig å lokalisere. Styret har derfor igangsatt en utskiftning av samtlige taklamper langs svalgangene, trappeoppgang og i de kjellergangene. Det har videre vært en mindre vannlekkasje fra taket i én av de leilighetene i øverste etasjen. Videre måtte flere dører og vinduer fikses, siden bygget åpenbart har mindre setningsskader (bygningen ble bygget på en fylling). En ytterligere viktige oppgave som styret hadde på agendaen er fjerning av korrosjon på stålbærere langs fasaden. De stålprofilene er del av den bærende konstruksjonen av bygget. Derfor er det viktig at de ikke er utsatt for rust og korrosjon. Videre har styret hentet inn tilbud for maling av takterrassen og beising av treoverflatene på fasaden. Videre foretok styret en omfattende gjennomgang av samtlige serviceavtalene som borettslaget har. Noen unødvendige avtaler ble sagt opp. Noen andre avtaler skal bli etablert, som for eksempel en årlig kontroll av takfolien for hull/sprekker. Det månedlige vedlikeholdsbidraget (som del av felleskostnadene) ble økt litt, for å bygge opp kapital for de omfattende vedlikeholdsoppgavene som står igjen. Borettslaget har ellers en del positiv egenkapital. Derfor satser styret på å gjennomføre systematisk samtlige vedlikeholdsoppgaver som står igjen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 257 488.

Dette er kr 297 512 lavere enn budsjettert og skyldes lavere lånerente enn budsjettert.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 914 021.

Dette er kr 188 279 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 065 480 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 385 950 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000 til større vedlikehold som omfatter Det ble i 2020 installert et nytt brannalarmanlegg samt nye røykvarslere og nødlys for ca. 70.000 kr, samt en ny låsesylinder på hovedinngangsdøra. Se ellers kapittel om styrets arbeid.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 100 000.

### Lån

Otd Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån og har flytende rente på 1,56% (pr. 31.12.20). Løpetiden er på 30 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 30 % økning av Vedlikeholdsfondet fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Otd Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Otd Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

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

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

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

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## OTD BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 161 250</b>	<b>1 215 071</b>	<b>1 161 250</b>	<b>1 385 950</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 065 480	1 636 950	1 759 700	1 908 200
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 840 780	-1 690 771	-1 661 000	-1 978 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>224 700</b>	<b>-53 821</b>	<b>98 700</b>	<b>-69 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 385 950</b>	<b>1 161 250</b>	<b>1 259 950</b>	<b>1 316 150</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 536 553	1 289 165		
Kortsiktig gjeld	-150 603	-127 915		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 385 950</b>	<b>1 161 250</b>		



## OTD BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 123 530	0	0	2 995 056
Innkrevde felleskostnader	2	2 133 958	5 206 476	5 555 000	2 169 944
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 257 488</b>	<b>5 206 476</b>	<b>5 555 000</b>	<b>5 165 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 204	-6 204	-6 300	-6 300
Styrehonorar	4	-44 000	-44 000	-44 000	-44 000
Revisjonshonorar	5	-9 978	-9 833	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 853	-96 068	-98 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-16 685	-13 188	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-241 131	-126 425	-173 000	-223 000
Forsikringer		-94 966	-84 807	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-546 202	-531 246	-580 000	-640 000
Kostnader sameie		-95 700	-95 700	-106 000	-106 000
Energi/fyring	9	-272 307	-443 776	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 688	-197 736	-198 000	-198 000
Andre driftskostnader	10	-290 308	-262 725	-335 000	-356 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 914 021</b>	<b>-1 911 706</b>	<b>-2 102 300</b>	<b>-2 238 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 343 467</b>	<b>3 294 770</b>	<b>3 452 700</b>	<b>2 926 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 343 467</b>	<b>3 294 770</b>	<b>3 452 700</b>	<b>2 926 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 855	9 493	0	0
Finanskostnader	12	-1 282 842	-1 667 313	-1 693 000	-1 018 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 277 987</b>	<b>-1 657 820</b>	<b>-1 693 000</b>	<b>-1 018 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 065 480</b>	<b>1 636 950</b>	<b>1 759 700</b>	<b>1 908 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 636 950		
Til annen egenkapital		2 065 480	0		



## OTD BORETTSLAG

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	73 660 000	73 660 000
Tomt		6 500 000	6 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 160 000</b>	<b>80 160 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		78	78
Forskuddsbetalte kostnader		20 749	114 802
Andre kortsiktige fordringer	14	5 931	0
Driftskonto OBOS-banken		355 198	224 334
Sparekonto OBOS-banken		1 154 597	949 950
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 536 553</b>	<b>1 289 165</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 696 553</b>	<b>81 449 165</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 55 * 5000		275 000	275 000
Annen egenkapital	16	-67 946	-2 133 426
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>207 054</b>	<b>-1 858 426</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	65 306 896	67 147 676
Borettsinnskudd	18	16 032 000	16 032 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 338 896</b>	<b>83 179 676</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		116 997	118 164
Påløpte renter		5 638	9 751
Annen kortsiktig gjeld	19	27 968	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>150 603</b>	<b>127 915</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 696 553</b>	<b>81 449 165</b>
Pantstillelse	20	87 032 000	87 032 000
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 22.03.2021  
Styret i Otd Borettslag

Carl Henrik Deiting /s/

Emil K. Andersen Haug /s/

Per V. A. Berglund /s/

Emma Tamba /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	1 418 025
Fjernvarme	243 513
Internett	197 340
Kontingent	145 200
Vedlikeholdsfond	85 380
Dugnad	33 000
Parkering	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 175 335
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-51 805
Overført til kapitalkostnader	-3 123 530
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 134 458</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 133 958</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 204
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 204</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 44 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 833, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 978.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 685
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 685</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 557
Drift/vedlikehold VVS	-6 478
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 765
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-241 131</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-132 446
Vann- og avløpsavgift	-258 520
Renovasjonsavgift	-155 237
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-546 202</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 548
Fjernvarme	-242 759
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-272 307</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 747
Vaktmestertjenester	-108 693
Vakthold	-93 242
Renhold ved firmaer	-33 912
Andre fremmede tjenester	-41 659
Trykksaker	-1 557
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 833
Andre kontorkostnader	-70
Porto	-3 653
Bank- og kortgebyr	-2 441
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-290 308</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 647
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 855</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 282 750
Renter på leverandørgjeld	-92
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 282 842</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	73 660 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 660 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.200/bnr.2462

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 931
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 931</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-67 946
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-67 946</b>

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

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

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,56 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2017

-71 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 852 324

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 840 780

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

0

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-65 306 896**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-16 032 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-16 032 000****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-27 968

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-27 968****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

16 032 000

Pantelån

65 306 896

Beregnete IN-forpliktelser

0

**TOTALT****81 338 896**

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

Bygninger

73 660 000

Tomt

6 500 000

**TOTALT****80 160 000**



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Navnendring

Forslag til vedtak: „Borettslagets navn skal endres fra „OTD borettslag“ til „Strandkanten Nord borettslag. Endringen skal registreres i enhetsregisteret i Brønnøysund. Borettslagets vedtektene skal endres tilsvarende“.

Forslaget krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

##### B) Elbil-lading

Forslag til vedtak: „Borettslaget skal tilrettelegge for elbil-lading. Det skal trekkes en strømkabel fra hovedsikringsskapet i kjelleren til de parkeringsplassene, slik at elbilister kan koble seg på. Hver parkeringsplasser skal etter at arbeidene er utført betale en andel 6.000 kr til borettslaget for denne tilretteleggingen. Det resterende beløpet skal dekkes av borettslaget selv. Selveste ladestasjonen („wallbox“) må hver parkeringsplasser skaffe seg selv. Ladeboksen må være fra produsenten Zaptec og ha smart laststyring. Vedtektene skal endres tilsvarende“.

Forslaget krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

##### C) Vedr. borettslagets sparepenger

Forslag til vedtak: „Det gis tillatelse til borettslagsstyret til å plassere borettslagets kapital (sparepenger) i investeringsfond med opptil 30% aksjeandel. Dette for å oppnå en høyere avkastning på sparepengene enn på en vanlig sparekonto. Vedtektene skal endres tilsvarende.“

Forslaget krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

##### D) Vedr. gjenstander på fasaden

Forslag til vedtak: „Ingen faste gjenstander som for eksempel nøkkelbokser må skrues fast på byggets fasade. Vedtektene skal endres tilsvarende“.

Forslaget krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

##### E) Vedr. fremleie av leiligheter

Forslag til vedtak: „Andelseierne som fremleier sin leilighet uten å melde dette umiddelbart inn til styret eller til forretningsføreren (OBOS) må betale et gebyr på 5.000 kr til borettslaget. Vedtektene skal endres tilsvarende“.

Forslaget krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

**F) Vedr. tillitsvalgte**

Forslag til vedtak: „Kun andelseiere i borettslaget kan være styremedlemmer, og ikke noen eksterne personer. Vedtektene skal endre tilsvarende.“

Forslaget krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

**G) Gulvbelegg i fellesområder**

Forslag til vedtak:

1) Det skal legges gulvfliser på følgende områder (det skal brukes nøyaktig samme flisetypen som ble brukt i hovedtrappeoppgangen):

- Trapp ned fra hovedinngangen til kjelleren, samt kjellerrommet under hovedinngangen.
- Vindfang ved kjellerfløy vest
- Gulvet ved innvendig rømningsvei / brann-spiraltrapp ved kjellerfløy vest
- Vindusbrett (fliser eller steinheller) ved de to vinduene ved hovedinngangen
- Sokkelfliser i hele hovedtrappeoppgangen.

2) Det skal legges „industrigulv“ / slitesterk epoxygulv på følgende områder:

- Kjellergangene samt kjellerbodene, både kjellerfløyene vest og øst.
- Bøttekott under hovedinngangen
- Teknisk rom under hovedinngangen
- Teknisk rom ved kjellerfløy vest.

3) Det skal legges værfast „industrigulv“ eller liknende på de to utvendige svalgangene på vestfløy (etasjene „35 og 37“). Dette for å unngå sprekker og skader i betongplatene under svalgangene.

Samtlige gulvleggingsarbeidene skal være utført seinest ett år etter vedtaket.”

Forslaget krever alminnelig flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

**6. Diverse orienteringssaker**

- Informasjon om digitale adgangsløsninger (OBOS-nøkkelen) mm.”
- Dialog om grønnsaksdyrking på takterrassen („urban gardening“).

-Det blir vårdugnad på tirsdag den 25. mai fra kl. 16 (litt hagearbeid, fjerne gamle sykler, spyle innkjørselen osv.). Møtt opp ved hovedinngangen. Dette er en flott anledning til å bli kjent med de andre naboene på blokken. Styret sørger for litt mat og drikke. Strandkanten bydel vil ellers sette opp containere for grovavfall på snuhammeren



## Annem informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS. Nøklerne må etterpå avhentes hos CERTEGO i Tromsdalen. Nøkler til søppelsjakten kan fås ved henvendelse til styret.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND med polisenummer 63535598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01. og**



**30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**



**Vedtekter  
for  
OTD Borettslag  
Org. nr. 993 030 538**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.07.2008**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

OTD Borettslag 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.

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Borettslagets styre kan omfordele boder og parkeringsplasser dersom dette anses nødvendig.
- (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 urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



#### 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.



(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 innvendige avløpsledninger 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 er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskifning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 utskifning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.



(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers 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.

### **7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntill fire varamedlemmer.



(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år dersom annen tjenestetid ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle 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 minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.



## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 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 tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 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

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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



### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen 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 mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 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 andelseiere eller borettslaget.



## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Parkering**

### **12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser**

Borettslaget har 10 parkeringsplasser i kjelleren. Andelene x, y og z har enerett til bruk av en parkeringsplass hver. Hver andel har rett til bruk av en anvist plass.

Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelen, bare overføres til andelseiere i OTD Borettslag.

Bruksretten til parkeringsplassen kan leies bort til beboere i OTD Borettslag.

## **13. Bydelsforening / velforening**

### **13-1 Pliktig medlemskap i bydelsforening / velforening**

Borettslaget plikter å være medlem av bydelsforening / velforening (navn fylles inn når disse foreligger). Medlemskapet i bydelsforeningen / velforeningen kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i bydelsforeningen / velforeningen.

## **14. Nøkler og adgang til tekniske rom og installasjoner**

### **14-1 Plikt til å gi adgang til tekniske rom og installasjoner**

Borettslaget og borettslagets andelseiere plikter å gi borettslagets leverandører av varer og tjenester adgang til alle tekniske rom og installasjoner. Andelseierne plikter å medvirke til at målere av enhver art blir avlest for avregning.

### **14-2 Kameraovervåking**

Kameraovervåking i nærmere bestemt områder i borettslaget tillates etter Datatilsynets regler.

Endret på generalforsamling 30.05.2012.



## HUSORDENSREGLER OTD Borettslag

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslagt og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt avfall skal sorteres og pakkes inn i fargede poser og legges i eget avfallssug. Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallssuget skal det oppbevares i husstanden til suget er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring avfallssugene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### § 5. Postkasseskilt

Hver enkelt andelseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.

### § 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte andelseier til dugnad.



## **§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

## **§ 8. Felles signalanlegg**

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

## **§ 9. Energisparing**

For å holde borettslagets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

## **§ 10. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## **§ 12. Erstatningsansvar**

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres borettslagets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.