



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 649 536	6 497 272
Sum inntekter		5 649 536	6 497 272
Kostnader			
Lønnskostnad		94 132	140 498
Annen driftskostnad		2 599 639	1 697 192
Sum kostnader		2 693 771	1 837 690
Driftsresultat		2 955 765	4 659 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 278	2 724
Sum finansinntekter		12 278	2 724
Annen finanskostnad		1 557 571	987 928
Sum finanskostnader		1 557 571	987 928
Netto finans		-1 545 293	-985 204
Ordinært resultat før skattekostnad		1 410 472	3 674 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 410 472	3 674 378
Årsresultat		1 410 472	3 674 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 410 472	3 674 379
Sum overføringer og disponeringer		1 410 472	3 674 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 160 000	80 160 000
Sum varige driftsmidler		80 160 000	80 160 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 160 000	80 160 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		56 466	138 848
Sum fordringer		66 536	138 848
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 489	1 645 191
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 489	1 645 191
Sum omløpsmidler		1 479 025	1 784 039
SUM EIENDELER		81 639 025	81 944 039

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		275 000	275 000
Sum innskutt egenkapital		275 000	275 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 016 905	3 606 433
Sum opptjent egenkapital		5 016 905	3 606 433
Sum egenkapital		5 291 905	3 881 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 195 515	61 966 324
Øvrig langsiktig gjeld		16 032 000	16 032 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 227 515	77 998 324
Sum langsiktig gjeld		76 227 515	77 998 324
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 534	5 874
Leverandørgjeld		107 070	53 411
Skyldige offentlige avgifter			1 235
Annen kortsiktig gjeld			3 761
Sum kortsiktig gjeld		119 604	64 281
Sum gjeld		76 347 119	78 062 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 639 024	81 944 038



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 305672

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.02.2024



Organisasjonsnr: 993 030 538
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 649 536	6 497 272
Sum inntekter		5 649 536	6 497 272
Kostnader			
Lønnskostnad		94 132	140 498
Annen driftskostnad		2 599 639	1 697 192
Sum kostnader		2 693 771	1 837 690
Driftsresultat		2 955 765	4 659 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 278	2 724
Sum finansinntekter		12 278	2 724
Annen finanskostnad		1 557 571	987 928
Sum finanskostnader		1 557 571	987 928
Netto finans		-1 545 293	-985 204
Ordinært resultat før skattekostnad		1 410 472	3 674 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 410 472	3 674 378
Årsresultat		1 410 472	3 674 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 410 472	3 674 379
Sum overføringer og disponeringer		1 410 472	3 674 379



Organisasjonsnr: 993 030 538
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		80 160 000	80 160 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 160 000	80 160 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		56 466	138 848
Sum fordringer		66 536	138 848
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 489	1 645 191
Sum omløpsmidler		1 479 025	1 784 039
SUM EIENDELER		81 639 025	81 944 039
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		275 000	275 000
Sum innskutt egenkapital		275 000	275 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5 016 905	3 606 433
Sum opptjent egenkapital	5 016 905	3 606 433
Sum egenkapital	5 291 905	3 881 433
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 195 515	61 966 324
Øvrig langsiktig gjeld	16 032 000	16 032 000
Sum annen langsiktig gjeld	76 227 515	77 998 324
Sum langsiktig gjeld	76 227 515	77 998 324
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 534	5 874
Leverandørgjeld	107 070	53 411
Skyldige offentlige avgifter		1 235
Annen kortsiktig gjeld		3 761
Sum kortsiktig gjeld	119 604	64 281
Sum gjeld	76 347 119	78 062 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 639 024	81 944 038



Organisasjonsnr: 993 030 538
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5901 Strandkanten Nord Borettslag





Til andelseierne i Strandkanten Nord Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:30 på Saga Gullhotell, Richard Withs Plass 2, 9008 Tromsø.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Strandkanten Nord 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 Strandkanten Nord Borettslag
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl. 18:30 på Saga Gullhotell, Richard Withs Plass 2,
9008 Tromsø.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Det foreslås et styrehonorar på kr. 115 500 (55 leiligheter x kr. 2100).
Fordelingsnøkkel: Styreleder 55%, nestleder 20%, styremedlemmer 25 %.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ekstern styreleder
 - B) Refinansiering av borettslagets felleslån/ordning om individuell nedbetaling av felleslånet («IN-ordning»).
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 23.04.2023
Styret i Strandkanten Nord Borettslag

Carl Henrik Deiting Henning Solid Kristin Lode

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Henrik Deiting	Hjalmar Johansens Gt 35 K
Nestleder	Henning Solid	Hjalmar Johansens Gt 41 D
Styremedlem	Kristin Lode	Hjalmar Johansens Gt 35 M
Varamedlem	Harald Berge	Hjalmar Johansens Gt 37 B
Varamedlem	Marte Ramskjell	Hjalmar Johansens Gt 35 N

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: otd@styrerommet.no

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.

Generelle opplysninger om Strandkanten Nord Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Strandkanten Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993030538, og ligger i TROMSØ kommune

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.

Strandkanten Nord Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det ble holdt seks styremøter i 2022/2023, med totalt 41 saker:

Ny elektrisk dørpumpe med brikkeløsning. I tillegg vurderes en porttelefon hvor man fra leiligheten sin kan åpne hovedinngangsdøra via mobiltelefon.

Flislegging i kjellerområder.

Gulvmaling på svalganger (behandling av sprekker).

Sanering av korrosjonsskader på stålberere langs fasaden (på svalganger og balkonger). Arbeidet er påbegynt, men der er over 150 stålprofiler som må slipes ned og males på nytt. Felleskostnadene har blitt økt pga. dette arbeidet.

Nye låsesylindere på søppelsjaktene. Disse kan nå åpnes med leilighetsnøkene.

Bot fra Remiks pga. feilkastete gjenstander i søppelsjaktene (gassbokser, elektroavfall mm).

Nytt smekklås på kjellerinngangene vest og øst. Ny solid kjellerdør ved hovedinngangen. Veggkledning på takterrassen må byttes.

„Gis bort“-hylla i hovedtrappeoppgangen etablert.

Tyveri av gjenstander fra fellesområder (planter).

Bedre oppfølging av vaktmesterselskap All-tjenester.

Reparasjon av takstigen på takterrassen

Heisskade pga. vanninntrenging fra flattaket (forsikringssak).

Reparasjon av vannlekkasje (takekkasje) på leilighetene 41C og 41D.

Avregningssystem for elbillading etablert (nye ladebokser må være fra leverandøren Zaptec).

Refinansiering av borettslagets felleslån. Forslag om å øke løpetiden til 30 år, dette vil føre til en lavere terminbeløp.

Ordningen om individuell nedbetaling av felleslånet må da sies opp.

Innspill gitt til bydelsforeningen for bedre fasiliteter for sykkelparkering, og å sette opp områdekart.

Ny bredbåndavtale fom. høsten 2023, med høyere hastighet.

Gjennomføring av vårdugnad, samt sosiale aktiviteter som grillfest og julegløgg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i kapitalkostnadene som følge av renteøkning på fellesgjelda.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn planlagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning på borettslagets fellesgjeld.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter avdrag på langsiktig gjeld er et underskudd på kr. 360 337.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og var per 31.12.22 kr. 1 359 420. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i TROMSØ kommune

Det er budsjettert med kr. 660 600 i kommunale avgifter til Tromsø kommune i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med kr. 330 000 i energikostnader i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Strandkanten Nord Borettslag.

Lån

Strandkanten Nord Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Strandkanten Nord Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strandkanten Nord Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: QV0MK-KAXES-IKAWZ-A06VC-YYUD7-Z3PT6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 14:02:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QV0MK-KAXE8-IAWZ-A06VC-YYUD7-Z3PT6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



5901 STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG
ORG.NR. 993 030 538, KUNDENR. 5901
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 719 757	1 385 950	1 719 757	1 359 420
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 410 472	3 674 379	1 968 100	1 911 982
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 770 809	-1 942 939	-1 927 000	-1 547 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	0	-1 397 633	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-360 337	333 807	41 100	364 982
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 359 420	1 719 757	1 760 857	1 724 402
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 479 024	1 784 039		
Kortsiktig gjeld	-119 604	-64 282		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 359 420	1 719 757		



STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG ORG.NR. 993 030 538, KUNDENR. 5901

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 328 380	2 930 867	2 829 696	3 659 280
Innkrevde felleskostnader	2	2 281 156	2 168 772	2 309 304	2 376 720
Innbetalinger		10 000	0	0	0
Andre inntekter	3	30 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 649 536	5 099 639	5 139 000	6 036 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 632	-57 998	-11 700	-6 518
Styrehonorar	5	-82 500	-82 500	-82 500	-82 500
Revisjonshonorar	6	-12 886	-7 436	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-104 620	-101 670	-104 500	-110 000
Konsulenthonorar	7	-22 767	-10 471	-18 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 022 905	-143 243	-158 500	-155 000
Forsikringer		-135 098	-142 720	-140 000	-145 800
Kommunale avgifter	9	-589 912	-549 360	-569 000	-660 600
Kostnader sameie		-95 700	-95 700	-100 000	-100 000
Energi/fyring	10	-265 127	-321 976	-390 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 891	-197 604	-198 000	-210 000
Andre driftskostnader	11	-145 733	-127 011	-285 700	-171 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 693 771	-1 837 689	-2 067 900	-2 012 018
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 955 765	3 261 950	3 071 100	4 023 982
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 397 633	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 955 765	4 659 583	3 071 100	4 023 982
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 278	2 724	0	0
Finanskostnader	13	-1 557 571	-987 928	-1 103 000	-2 112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 545 293	-985 204	-1 103 000	-2 112 000
ÅRSRESULTAT		1 410 472	3 674 379	1 968 100	1 911 982
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 410 472	3 674 379		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 660 000	73 660 000
Tomt		6 500 000	6 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		80 160 000	80 160 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		39	39
Kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 513	115 438
Andre kortsiktige fordringer	15	28 914	23 371
Driftskonto OBOS-banken		181 079	115 179
Sparekonto OBOS-banken		1 231 409	1 530 012
SUM OMLØPSMIDLER		1 479 024	1 784 039
SUM EIENDELER		81 639 024	81 944 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 5000		275 000	275 000
Annen egenkapital	16	5 016 905	3 606 433
SUM EGENKAPITAL		5 291 905	3 881 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	60 195 515	61 966 324
Borettsinnskudd		16 032 000	16 032 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 227 515	77 998 324
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		107 070	53 411
Påløpte renter		12 534	5 874
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 604	64 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 639 024	81 944 039
Pantstillelse	18	87 032 000	87 032 000
Garantiansvar		0	0
Tromsø, 23.04.2023			
Styret i Strandkanten Nord Borettslag			
Carl Henrik Deiting /s/	Kristin Lode /s/	Henning Solid /s/	

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	1 494 948
Fjernvarme	309 672
Internett	203 940
Kontingent bydelsforening	128 700
Vedlikeholdsfond	111 096
Dugnad	22 000
Parkering	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 225 641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	102 739
Overført til kapitalkostnader	-3 328 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 282 356

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 281 156

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilskuddsordning "Miljømillionen 2021"	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	30 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 632
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 632

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 2021/2022, og er på kr 82 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 886.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 767
SUM KONSULENTHONORAR	-22 767

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-617 912
Drift/vedlikehold VVS	-10 250
Drift/vedlikehold elektro	-317 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 687
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 628
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 480
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-955
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 022 905

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-142 808
Vann- og avløpsavgift	-192 845
Renovasjonsavgift	-254 259
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-589 912

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 306
Fjernvarme	-250 822
SUM ENERGI / FYRING	-265 127

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 020
Container	-1 275
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 445
Lyspærer og sikringer	-1 791
Vaktmestertjenester	-71 425
Renhold ved firmaer	-32 700
Andre fremmede tjenester	-21 747
Trykksaker	-303
Porto	-1 220
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-1 360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 733

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	785
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 397
Andre renteinntekter	96
SUM FINANSINNTEKTER	12 278

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 557 571
SUM FINANSKOSTNADER	-1 557 571

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	73 660 000
SUM BYGNINGER	73 660 000

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: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning 2022	28 914
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 914

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 083 164
Egenkapital fra IN tidligere	1 397 633
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-188 892
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 291 905

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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 3,800 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2017

-71 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

7 636 043

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 770 809

Nedbetalt tidligere, IN

1 397 633

Nedbetalt i år, IN

0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-60 195 515**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

16 032 000

Pantelån

60 195 515

Beregnete IN-forpliktelser

1 208 741

TOTALT**77 436 256**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

73 660 000

Tomt

6 500 000

TOTALT**80 160 000**



INNKOMNE FORSLAG

A) Ekstern styreleder

Saksfremstilling:

De siste årene har borettslaget dessverre opplevd begrenset engasjement for styrearbeid i borettslaget. Som et resultat av dette var vi i fjor ikke i stand til å finne en ny styreleder blant beboerne. Avtroppende leder Carl Henrik Deiting ble dermed sittende ett ekstra år. Vi er pliktige til å ha en styreleder. For å unngå at fremtidige styreledere må sitte lenger enn ønsket vil borettslaget nå åpne for å hyre inn eksterne styremedlemmer. Slik vil vi kunne sikre god drift av borettslaget også i fremtiden.

Forslag til vedtak:

Styret fremmer dermed et forslag om endring av borettslagets vedtekter 8-1 1) for å fjerne krav om at kun andelseiere i borettslaget kan stille til valg i borettslagstyret. Ny vedtekt foreslås dermed å være:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer."

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtak krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.

B) Refinansiering av borettslagets felleslån/ordning om individuell nedbetaling av felleslånet («IN-ordning»)**Saksfremstilling:**

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for refinansiering av felleslån. For at vi skal kunne gå videre i denne prosessen må borettslaget først og fremst avvikle IN-ordningen borettslaget har. Denne ordningen tillater at andelseiere kan betale ned hele eller deler av sin andel av felleslånet. Pr dags dato er det totalt tre andelseiere som har benyttet seg av dette tilbudet. For at styret skal kunne refinansiere felleslånet er det ønskelig å avvikle «IN-ordningen», da dette er en tjeneste vi betaler for, men tilsynelatende få benytter seg av.

Videre vil styret stå fritt til å kunne inngå ny låneavtale med andre banker enn OBOS-banken, dersom vi avvikler «IN-ordningen». Styret vil dermed kunne inngå en låneavtale med en bank som tilbyr den mest gunstige renten. Styret vil dermed stå friere til å inngå den beste avtalen for samtlige andelseiere dersom vi avvikler «IN-ordningen».

Det er flere steg som må gjennomføres for å avvikle «IN-ordningen». Det første steget er samtykke fra andelseiere som har benyttet seg av ordningen. Styret har allerede tatt kontakt med de aktuelle andelseierne, og informert om følgene ved å gå ut av «IN-ordningen».

Forslag til vedtak:

Styret gis tillatelse til å utføre de nødvendige tiltak for å avvikle eksisterende ordningen for individuell nedbetaling av felleslånet.

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Vedtak krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 23700432. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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.



**Vedtekter
for
Strandkanten Nord borettslag
Org. nr. 993 030 538**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.07.2008
Sist endret 12.05.21**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strandkanten Nord 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) Neker 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(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). Andelseierne som overlater bruken av sin leilighet uten å melde dette umiddelbart inn til borettslagsstyret eller til forretningsfører (OBOS) må betale et gebyr på 5.000 kr til borettslaget.

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 utskiftning 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 innsekter 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.

(9) Det er ikke tillat å montere faste gjenstander som for eksempel nøkkelbokser på fasaden.



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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 utskiftning. 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 pantessikkerhet

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. Kun andelseiere i borettslaget kan stille til valg i borettslagsstyret.



(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 garasjelegget kan, med mindre den overføres sammen med andelen, bare overføres til andelseiere i Strandskanten Nord borettslag.

Bruksretten til parkeringsplassen kan leies bort til beboere i Strandskanten Nord borettslag.

12-2 Elbil-ladestasjon

Eiere av parkeringsplasser har lov til å sette opp en elbil-ladestasjon („wallbox“) etter at borettslaget har tilrettelagt for elbillading (dvs. nødvendig opprusting av byggets elektroanlegg). Selve ladestasjonen („wallbox“) må være fra produsenten Zaptec og ha smart laststyring.

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 12.05.2021.

- Endring av navn fra OTD Borettslag til Strandkanten Nord borettslag
- 4-2 (6)
- 5-1 (9)
- 8-1 (1)
- 12-2



5901 Strandkanten Nord Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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