



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 497 272	5 257 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 497 272</b>	<b>5 257 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		140 498	50 204
Annen driftskostnad		1 697 192	1 863 817
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 837 689</b>	<b>1 914 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 659 583</b>	<b>3 343 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 724	4 855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 724</b>	<b>4 855</b>
Annen finanskostnad		987 928	1 282 842
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>987 928</b>	<b>1 282 842</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-985 204</b>	<b>-1 277 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 674 379	2 065 480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		138 848	26 758
Sum fordringer		138 848	26 758
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 645 191	1 509 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 645 191	1 509 795
Sum omløpsmidler		1 784 039	1 536 553
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 944 039</b>	<b>81 696 553</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Annen egenkapital		3 606 433	
Udekket tap			67 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 606 433</b>	<b>-67 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 881 433</b>	<b>207 054</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 966 324	65 306 896
Øvrig langsiktig gjeld		16 032 000	16 032 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 998 324</b>	<b>81 338 896</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 998 324</b>	<b>81 338 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 874	5 638
Leverandørgjeld		53 411	116 997
Skyldige offentlige avgifter		1 235	
Annen kortsiktig gjeld		3 761	27 968
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 282</b>	<b>150 603</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 062 606</b>	<b>81 489 499</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 944 039</b>	<b>81 696 553</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499894

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 993 030 538  
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 497 272	5 257 488
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 497 272</b>	<b>5 257 488</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		140 498	50 204
Annen driftskostnad		1 697 192	1 863 817
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 837 689</b>	<b>1 914 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 659 583</b>	<b>3 343 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 724	4 855
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 724</b>	<b>4 855</b>
Annen finanskostnad		987 928	1 282 842
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>987 928</b>	<b>1 282 842</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-985 204</b>	<b>-1 277 987</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 674 379	2 065 480
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>



Organisasjonsnr: 993 030 538  
STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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			
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		138 848	26 758
Sum fordringer		138 848	26 758
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 645 191	1 509 795
Sum omløpsmidler		1 784 039	1 536 553
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 944 039</b>	<b>81 696 553</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		275 000	275 000
Sum innskutt egenkapital		275 000	275 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 606 433	



Udekket tap		67 946
Sum opptjent egenkapital	3 606 433	-67 946
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 881 433</b>	<b>207 054</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	61 966 324	65 306 896
Øvrig langsiktig gjeld	16 032 000	16 032 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>77 998 324</b>	<b>81 338 896</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>77 998 324</b>	<b>81 338 896</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 874	5 638
Leverandørgjeld	53 411	116 997
Skyldige offentlige avgifter	1 235	
Annen kortsiktig gjeld	3 761	27 968
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>64 282</b>	<b>150 603</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>78 062 606</b>	<b>81 489 499</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>81 944 039</b>	<b>81 696 553</b>



Organisasjonsnr: 993 030 538  
STRANDKANTEN NORD 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5901 Strandkanten Nord Borettslag





## Til andelseierne i Strandkanten Nord Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 8. juni 2022 kl. 18:30 på Clarion Saga hotell, Tromsø («Gullhotellet»).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 8. juni 2022 kl. 18:30 på Clarion Saga hotell, Tromsø  
(«Gullhotellet»).

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar foreslås satt til kr. 82 500.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fratredelse fra IN-ordningen og refinansiering av borettslagets felleslån
- B) Justering av de månedlige fellesutgiftene
- C) Innglassing av balkongene på leilighetene 35K og 37L (andelene 2N og 3N)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. ORIENTERINGSSAKER FRA STYRET

- A) OBOS Nøkkel
- B) Status håndverksarbeid
- C) Planlagt gjenbrukshytte i inngangen
- D) Sykkelparkering

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 07.04.2022  
Styret i Strandkanten Nord Borettslag

Carl Henrik Deiting    Emil K. Andersen Haug    Per Viktor Arvidsson Berglund    Kristin Lode

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	Kristin Lode	Hjalmar Johansens Gt 35 M
Varamedlem	Marielle S. Steinnes	Balsfjordvinden 8
Varamedlem	Emma Tamba	Hjalmar Johansens Gt 41 G

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### 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 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.

Strandkanten Nord Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret i Strandkanten Nord borettslag har avholdt fire styremøter i perioden 2021/2022, og har behandlet 24 saker.

Styret har blant annet jobbet med følgende saker:

- Nye LED-lysarmaturer ble montert langs svalgangene, ved parkeringsplassene og i kjellergangen.
- På gårdsplassen ble noen gjengrodde og gjørmete områder erstattet med ny grus. Ny sandkassesand skal leveres på sikt.
- Det ble tilrettelagt for elbillading, og alle parkeringsplasseiere kan nå ved interesse montere en egen ladeboks («wallbox»). Det er tilrettelagt for «smart laststyring», slik at byggets hovedtall ikke blir overbelastet.
- Flislegging i kjellerområdene vil bli gjennomført på sikt.
- Vedr. overflatebehandling av stålbererne langs fasaden står vi i kontakt med et kvalifisert malerfirma, og håper at tiltaket kan gjennomføres på sikt.
- Maling av ubehandlede betongoverflater på diverse balkonger vurderes utført på sikt.
- Det ble inngått en ny serviceavtale med et kvalifisert rørleggerfirma for vedlikehold på oppvarmingsanlegget.
- En reparasjon av ødelagt kantsteinen ved innkjørselen blir dessverre ikke dekket av bygningsforsikringen, her må vi ordne reparasjonen selv.
- Det er en liten taklekkasje på østfløyen. Det var vanskelig å finne hullet under vinterhalvåret, styret må nå jobbe videre med denne saken.
- Det må sørges for bedre avrenning av regnvann på diverse balkonger.
- En fornying av heisen ble diskutert pga. vedvarende reparasjonsbehov.
- Skader på noen rekkverk langs fasaden ble reparert.
- Det ble diskutert tiltak for en bedre beskyttelse mot tyveri/innbrudd på kjellerområdene.
- Trepanelene på hele vestfløyen ble beiset i en omfattende arbeidsøkt, samt takterrassen og plattingen ved søppelsjaktene mm.
- Noen skadede trepaneler på vestfløyen ble erstattet med aluminiumsstaver.



Noen herreløse sykler ble fjernet, og etablering av høystandard sykkelparkering ble diskutert. Her kan man få et lite tilskudd fra Tromsø kommune. Noe grovavfall som ble deponert på fellesområder i kjelleren ble fjernet. Det ble vedtatt etableringen av en «gis bort»-hulle i hovedtrappeoppgangen. I første omgang skal dette gjennomføres som et pilotprosjekt over tre måneder. Etableringen av en Facebookside for borettslaget ble diskutert.

Det ble diskutert innglassing av to balkonger på vestfløyen. Saken vil bli lagt fram generalforsamlingen. Saken ville i tilfelle også kreve en godkjenning fra Tromsø kommune vedr. «fasadeendring».

Det ble vedtatt at kommunikasjonen med andelseierne i framtida skal hovedsakelig pågå i elektronisk form, og ikke via brev/papirform.

En ny prosedyre for godkjenning av nye leieboere (som definert i borettslagsloven) ble gjennomgått.

En liten nedjustering av de månedlige fellesutgiftene ble foreslått, og vil bli lagt fram til generalforsamlingen.

Det ble foreslått en refinansiering av borettslagets felleslån. Dagens lån har en restløpetid på 26 år. Styret forslår å inngå en ny låneavtale med en løpetid på 30 år. Dette ville føre til et litt lavere terminbeløp. En slik refinansiering er dog relativ kompleks, siden borettslaget da må si opp avtalen med Obos om «Individuell nedbetaling av fellesgjeld», samt ytterligere godkjenning fra diverse parter. Saken vil bli presentert på generalforsamlingen.

Det elektroniske adgangssystemet «Obos-nøkkel» ble montert på hovedinngangsdøra. Andelseierne kan også på egen regning få montert låsesystemet på sin egen leilighetsdør. Appen «Unloc» brukes til å låse opp døra. Styret ønsker å diskutere med andelseierne på årsmøtet om «Obos-nøkkel»-systemet skal beholdes framover.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 099 639.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere lånerente enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 837 689.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsett.

### Resultat

Årets resultat på kr 3 674 379 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 2021 ble det innbetalt kr 1 397 633 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger og avdrag på langsiktig gjeld er kr 333 807.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 719 757 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 158 500 til ordinær drift og vedlikehold

### Kommunale avgifter i Tromsø kommune

Det er budsjettet med kr. 569 000 i kommunale avgifter til Tromsø Kommune.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr. 390 000 til energi/fyring. Dette er kr. 50 000 mindre enn beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr. 140 000.

### Lån

Strandkanten Nord Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall. Renter 31.12: 1,73 %, løpetid 30 år.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på følgende endringer i felleskostnadene fra 01.01.22:

- Brøkfordelte felleskostnader: + 5%
- Fjernvarme: + 25%
- Internett: + 10kr

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## 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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HJEEF-XFC7O-EGZWI-OHZFE-EP8EY-GTGIW



# 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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 17:50:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HJEEF-XFC7O-EGZWI-OH2FE-EP8EY-GTGIW

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/validate>



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 385 950</b>	<b>1 161 250</b>	<b>1 385 950</b>	<b>1 719 757</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 674 379	2 065 480	1 908 200	1 968 100
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 942 939	-1 840 780	-1 978 000	-1 927 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-1 397 633	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>333 807</b>	<b>224 700</b>	<b>-69 800</b>	<b>41 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 719 757</b>	<b>1 385 950</b>	<b>1 316 150</b>	<b>1 760 857</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 784 039	1 536 553
Kortsiktig gjeld	-64 282	-150 603
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 719 757</b>	<b>1 385 950</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 930 867	3 123 530	2 995 056	2 829 696
Innkrevde felleskostnader	2	2 168 772	2 133 958	2 169 944	2 309 304
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 099 639</b>	<b>5 257 488</b>	<b>5 165 000</b>	<b>5 139 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-57 998	-6 204	-6 300	-11 700
Styrehonorar	4	-82 500	-44 000	-44 000	-82 500
Revisjonshonorar	5	-7 436	-9 978	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-101 670	-98 853	-100 000	-104 500
Konsulenthonorar	6	-10 471	-16 685	-15 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-143 243	-241 131	-223 000	-158 500
Forsikringer		-142 720	-94 966	-100 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-549 360	-546 202	-640 000	-569 000
Kostnader sameie		-95 700	-95 700	-106 000	-100 000
Energi/fyring	9	-321 976	-272 307	-440 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 604	-197 688	-198 000	-198 000
Andre driftskostnader	10	-127 011	-290 308	-356 500	-285 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 837 689</b>	<b>-1 914 021</b>	<b>-2 238 800</b>	<b>-2 067 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 261 950</b>	<b>3 343 467</b>	<b>2 926 200</b>	<b>3 071 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 397 633	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 659 583</b>	<b>3 343 467</b>	<b>2 926 200</b>	<b>3 071 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 724	4 855	0	0
Finanskostnader	12	-987 928	-1 282 842	-1 018 000	-1 103 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-985 204</b>	<b>-1 277 987</b>	<b>-1 018 000</b>	<b>-1 103 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 674 379</b>	<b>2 065 480</b>	<b>1 908 200</b>	<b>1 968 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 674 379	2 065 480		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<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		39	78
Forskuddsbetalte kostnader		115 438	20 749
Andre kortsiktige fordringer	14	23 371	5 931
Driftskonto OBOS-banken		115 179	355 198
Sparekonto OBOS-banken		1 530 012	1 154 597
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 784 039</b>	<b>1 536 553</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 944 039</b>	<b>81 696 553</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 55 * 5000		275 000	275 000
Annen egenkapital	15	3 606 433	-67 946
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 881 433</b>	<b>207 054</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	61 966 324	65 306 896
Borettsinnskudd	17	16 032 000	16 032 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>77 998 324</b>	<b>81 338 896</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		53 411	116 997
Skyldige offentlige avgifter	18	1 235	0
Påløpte renter		5 874	5 638
Annen kortsiktig gjeld	19	3 761	27 968
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>64 282</b>	<b>150 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 944 039</b>	<b>81 696 553</b>
Pantstillelse	20	87 032 000	87 032 000
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 07.04.2022

Styret i Strandkanten Nord Borettslag

Carl Henrik Deiting /s/ Emil K. Andersen Haug /s/ Per V. A. Berglund /s/ Kristin Lode /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	1 423 680
Fjernvarme	247 656
Internett	197 340
Kontingent	145 200
Vedlikeholdsfond	111 096
Dugnad	33 000
Parkering	12 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 921 245
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 622
Overført til kapitalkostnader	-2 930 867
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 169 972</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 168 772</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 625
Ordinær lønn, vikarer	-6 250
Påløpte feriepenger	-3 761
Arbeidsgiveravgift	-17 361
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-57 998</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 82 500.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 577, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 436.

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

Juridisk bistand	-3 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 471
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 471</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-78 857
Drift/vedlikehold VVS	-10 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-946
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 819
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 371
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-143 243</b>

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

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

Eiendomsskatt	-131 497
Vann- og avløpsavgift	-181 982
Renovasjonsavgift	-235 881
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-549 360</b>

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

Elektrisk energi	-7 153
Fjernvarme	-314 823
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-321 976</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 445
Diverse leiekostnader/leasing	-6 328
Driftsmateriell	-3 765
Lyspærer og sikringer	-4 096
Vaktmestertjenester	-46 635
Renhold ved firmaer	-31 507
Andre fremmede tjenester	-13 129
Trykksaker	-1 666
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 577
Andre kontorkostnader	-89
Porto	-1 744
Bank- og kortgebyr	-2 438
Velferdskostnader	-6 593
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-127 011</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 724
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 724</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-987 928
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-987 928</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	23 371
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>23 371</b>

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

Opptjent egenkapital	2 362 134
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	1 397 633
Reduksjon EK fra IN	-153 334
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 606 433</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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 1,73 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2017

-71 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 693 104

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

1 942 939

Nedbetalt tidligere, IN

0

Nedbetalt i år, IN

1 397 633

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-61 966 324**

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008

-16 032 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-16 032 000****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 235

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-1 235****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-3 761

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-3 761****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

16 032 000

Pantelån

61 966 324

Beregnete IN-forpliktelser

1 244 299

**TOTALT****79 242 623**

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

Bygninger

73 660 000

Tomt

6 500 000

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



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Fratredelse fra IN-ordningen og refinansiering av borettslagets felleslån

**Saksfremstilling:**

Borettslaget har en låneavtale for fellesgjelden med en restløptid på 26 år. Borettslaget ønsker å si opp denne avtalen, og så inngå en ny låneavtale med en løpetid på 30 år. Dette vil føre til en litt lavere terminbeløp. En forutsetning er at den eksisterende avtalen om individuell nedbetaling av fellesgjelden («IN-ordning») sies opp.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre undersøkelser og nødvendige handlinger for å kunne fratse avtalen om individuell nedbetaling av fellesgjelden (IN-ordning). Styret skal prøve å få innvilget oppsigelse av avtalen fra partene som følgende:

- 1) OBOS Eiendomsforvaltning
- 2) OBOS-banken
- 3) Andelseiere som hittil har benyttet seg av IN-ordningen.

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtaket krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene.

##### B) Justering av de månedlige fellesutgiftene

**Saksfremstilling:**

De månedlige fellesutgiftene inneholder blant annet beløp for «dugnad» og «kontingent». Det foreslås en justering som følgende:

**Forslag til vedtak:**

Beløpet «50 kr dugnad» skal gå ut. Beløpet «Kontingent 220 kr» skal erstattes med «Kontingent bydelsforening 145 kr».

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtaket krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

**C) Innglassing av balkongene på leilighetene 35K og 37L (Andelene 2N og 3N)****Saksfremstilling:**

Leilighet 35K (andel 2N) ligger på byggets sør-vest-hjørne, mot Bike kitchen-sykkelverksted. Andelseieren vurderer å innglasse leilighetens balkong en dag i framtida. En slik innglassing kunne også være aktuelt for leiligheten rett over, nummer 37L (andel 3N), siden denne leiligheten samt balkongen har en helt identisk planløsning som leilighet 35K.

En balkonginnglassing/fasadeendring må ifølge loven godkjennes av tre instanser: Borettslagsstyret, borettslagets generalforsamling og kommunen. Borettslagsstyret har allerede gitt medhold i saken.

Generalforsamlingen bes om å godta den planlagte fasadeendringen. Tegninger som visualiserer innglassingen vil bli presentert på årsmøtet. Som siste instans må som sagt Tromsø kommune godta fasadeendringen. Kommunen vil da legge vekt på at innglassingen samsvarer med det helhetlige arkitektonisk-visuelle uttrykket av den eksisterende fasaden på hele boligblokken.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen godtar at andelseierne på leilighetene 35K og 37L får lov til å innglasse balkongene sine, som illustrert på tegningene som ble vist på generalforsamlingen.

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Vedtak krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene.



## 5. ORIENTERINGSSAKER FRA STYRET

### A) OBOS Nøkkel

Det ble for noen måneder siden innført tjenesten «OBOS Nøkkel». Ved hjelp av appen «UNLOC» kan man åpne inngangsdøren i blokken med smarttelefonen. Teoretisk kan man også utvide tjenesten slik at andelseierne kan åpne sin egen leilighetsdør med mobiltelefonen. OBOS Nøkkel for hoveddøra koster borettslaget ca. kr. 10 000 per år.

Uformell debatt:

Hvem bruker denne tjenesten aktivt, og skal vi beholde den? Øvrige kommentarer og spørsmål?

### B) Status håndverksarbeid

Styret beretter uformelt om utførte og pågående vedlikeholdsarbeid på bygget.

### C) Planlagt gjenbrukshylle i inngangen

Styret beretter uformelt om planer for en «Gis bort/loppis»-hylle i hovedtrappeoppgangen.

### D) Sykkelparkering

Styret beretter uformelt om planer for høystandard sykkelparkering i nærheten.



## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post: [otd@styrommet.no](mailto:otd@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med All-tjeneste AS. Henvendelser til vaktmester skal gå gjennom styret. Dersom en seksjonseier bestiller tjenester, og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Nøkler/skilt

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 FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 2577399. 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**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.



**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 pantesikkerhet**

### **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 tvangsfullbyrdslovens 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 garasjeanlegget 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 medlemsskap i bydelsforening / velforening**

Borettslaget plikter å være medlem av bydelsforening / velforening (navn fylles inn når disse foreligger). Medlemsskapet 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



## HUSORDENSREGLER STRANDKANTEN NORD 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 henses 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 utøyt, 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 henses 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.



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](http://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.