



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 481 261  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NÆRHETEN  
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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 433 425	4 261 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 433 425</b>	<b>4 261 182</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 480	114 100
Annen driftskostnad		1 379 083	1 428 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 508 563</b>	<b>1 542 134</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 924 862</b>	<b>2 719 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 055	12 532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 055</b>	<b>12 532</b>
Annen finanskostnad		1 265 535	795 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 265 535</b>	<b>795 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 247 480</b>	<b>-782 904</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 677 382	1 936 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		85 850 000	85 850 000
Sum varige driftsmidler		85 850 000	85 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 850 000	85 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 921	68 308
Sum fordringer		18 921	68 308
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 646	951 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 646	951 684
Sum omløpsmidler		1 370 568	1 019 992
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 220 568</b>	<b>86 869 992</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 000</b>	<b>185 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 622 148	2 944 766
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 622 148</b>	<b>2 944 766</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 807 148</b>	<b>3 129 766</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 665 259	49 105 494
Øvrig langsiktig gjeld		34 544 000	34 544 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>78 209 259</b>	<b>83 649 494</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>78 209 259</b>	<b>83 649 494</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 284	4 655
Leverandørgjeld		52 883	26 689
Annen kortsiktig gjeld		141 994	59 389
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 161</b>	<b>90 732</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>78 413 420</b>	<b>83 740 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 220 568</b>	<b>86 869 992</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473920

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 481 261  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NÆRHETEN  
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: 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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 990 481 261  
BORETTSLAGET NÆRHETEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 433 425	4 261 182
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 433 425</b>	<b>4 261 182</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 480	114 100
Annen driftskostnad		1 379 083	1 428 034
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 508 563</b>	<b>1 542 134</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 924 862</b>	<b>2 719 048</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 055	12 532
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 055</b>	<b>12 532</b>
Annen finanskostnad		1 265 535	795 436
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 265 535</b>	<b>795 436</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 247 480</b>	<b>-782 904</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 677 382	1 936 144
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>



Organisasjonsnr: 990 481 261  
BORETTSLAGET NÆRHETEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		85 850 000	85 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 850 000	85 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		18 921	68 308
Sum fordringer		18 921	68 308
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 351 646	951 684
Sum omløpsmidler		1 370 568	1 019 992
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 220 568</b>	<b>86 869 992</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 622 148	2 944 766



Sum opptjent egenkapital	8 622 148	2 944 766
Sum egenkapital	8 807 148	3 129 766
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	43 665 259	49 105 494
Øvrig langsiktig gjeld	34 544 000	34 544 000
Sum annen langsiktig gjeld	78 209 259	83 649 494
Sum langsiktig gjeld	78 209 259	83 649 494
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 284	4 655
Leverandørgjeld	52 883	26 689
Annen kortsiktig gjeld	141 994	59 389
Sum kortsiktig gjeld	204 161	90 732
Sum gjeld	78 413 420	83 740 226
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>87 220 568</b>	<b>86 869 992</b>



Organisasjonsnr: 990 481 261  
BORETTLAGET NÆRHETEN

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

5751 Nærheten Borettslag





## Til andelseierne i Nærheten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 på Quality Hotel Saga.**

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 Nærheten 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 Nærheten Borettslag  
avholdes onsdag 24. mai 2023 kl. 18:00 på Quality Hotel Saga.

---

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) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Redegjørelse for situasjonen rundt utleie til bruk på AirBnb o.l.
- B) Slutt på avdragsfri periode og refinansiering av borettslagets lån

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Kandidater til de ulike vervene legges frem på generalforsamlingen.

Trondheim, 02.05.2023  
Styret i Nærheten Borettslag

Tor Kristian Antonsen    Alexander W Moe    Terje Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tor Kristian Antonsen	Hjalmar Johansens Gate 128
Styremedlem	Alexander W Moe	Hjalmar Johansens Gate 120
Styremedlem	Terje Pedersen	Hjalmar Johansens Gate 124
Varamedlem	Olaf Frostad	Hjalmar Johansens Gate 162
Varamedlem	Sigrid Johannessen	Hjalmar Johansens Gate 160

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [narheten@styrerommet.no](mailto:narheten@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 Nærheten Borettslag

Borettslaget består av 37 andelsleiligheter.

Nærheten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990481261, og ligger i TROMSØ kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 2461

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.

Nærheten 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

Perioden som har vært:

- Jevnlige styremøter gjennom året for behandling av ulike søknader fra beboere, som f.eks. bruksendringer i leiligheter eller søknader om å leie ut leiligheter.
- Planlegging av større vedlikeholdsprosjekter som:
  1. Maling/beising av byggets eksteriør, og innendørs maling av gangene.
  2. Rens av ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter.
- Avregning av avstemming av a-konto vs. faktisk varmeforbruk. Dette er ikke helt ferdigstilt ennå på grunn av problemer hos Kvitebjørn Varme.
- Styreleder har fortløpende fulgt opp diverse skadesaker og vedlikeholdssaker.
- Styret har fulgt opp diverse støyklager – men den siste tiden har det vært mindre og mindre av dette. Bra!
- Styret har foretatt jevnlig kontroll og godkjenninger av innkommende fakturaer.
- Styret har fulgt opp diverse avtaler med forskjellige leverandører.
- Styret har forhandlet med OBOS for å forsøke å få på plass refinansiering/fratreden av vårt lån, men sikte på å få til en lengre periode med avdragsfrihet.

Fremtidige planer for vedlikehold:

- Vedlikehold av søyler  
Dette innebærer sliping og maling av metallsøylene som finnes rundt om i borettslaget, blant annet på de fleste verandaer. Dette ble vurdert gjort som en del av årets malejobb, men viste seg å bli mer kostbart enn først antatt. Dette er derfor tenkt gjennomført i løpet av 2024 eller 2025.
- Oppussing av heisrom  
Etter hvert som bygget begynner å bli gradvis mer og mer oppusset kan det vurderes om man skal pusse opp innsiden av heisstolen. Det vil for eksempel være mulig å få på plass lysere vegger, nytt speil, nye håndtak og nytt knappepanel. Styret har ikke undersøkt dette i detalj, da vi ikke har prioritert å sette i gang med slik oppussing ennå. Dette vil også kunne utforskes videre i 2024 eller 2025.



## 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 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn planlagt.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. 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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000 til større vedlikehold som omfatter utbedringer på interiør og eksteriør av bygget.

### Kommunale avgifter i TROMSØ kommune

Det er budsjettert med kr. 468 601 i kommunale avgifter til Tromsø Kommune.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Nærheten 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 6 % økning av felleskostnadene 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 Borettslaget Nærheten

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nærheten.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise 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 rettvise 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

Johan Henrik L`orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QUZFS-T3EW8-15GGZ-1870H-8UXXA-LHQ54



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-04 06:21:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QUZFS-T3EW8-15GGZ-1870H-8UXXA-LHQ54

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>



## BORETTSLAGET NÆRHETEN ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>929 260</b>	<b>883 622</b>	<b>929 260</b>	<b>1 166 407</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 677 382	1 936 144	-68 600	92 919
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	0	0	0	-280 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-5 440 235	-1 890 506	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>237 147</b>	<b>45 638</b>	<b>-68 600</b>	<b>-187 081</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 166 407</b>	<b>929 260</b>	<b>860 660</b>	<b>979 326</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 370 568	1 019 992		
Kortsiktig gjeld	-204 161	-90 732		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 166 407</b>	<b>929 260</b>		

**BORETTSLAGET NÆRHETEN**  
**ORG.NR. 990 481 261, KUNDENR. 5751****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 265 362	795 436	805 716	2 062 254
Innkrevde felleskostnader	2	1 721 592	1 575 240	1 721 284	1 636 746
Andre inntekter	3	6 236	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 993 190</b>	<b>2 370 676</b>	<b>2 527 000</b>	<b>3 699 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 480	-14 100	-14 100	-9 480
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 362	-8 351	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 478	-87 925	-90 500	-94 200
Konsulenthonorar	7	-3 826	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-135 635	-301 314	-346 500	-563 500
Forsikringer		-116 125	-106 322	-112 500	-127 800
Kommunale avgifter	9	-449 199	-426 336	-465 000	-468 601
Kostnader sameie		-62 640	-62 640	-63 000	-63 000
Energi/fyring	10	-133 892	-88 829	-119 000	-119 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 471	-261 150	-280 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-104 456	-85 167	-97 000	-112 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 508 563</b>	<b>-1 542 134</b>	<b>-1 712 600</b>	<b>-1 823 081</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 484 627</b>	<b>828 542</b>	<b>814 400</b>	<b>1 875 919</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		5 440 235	1 890 506	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 924 862</b>	<b>2 719 048</b>	<b>814 400</b>	<b>1 875 919</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 055	12 532	0	0
Finanskostnader	13	-1 265 535	-795 436	-883 000	-1 783 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 247 480</b>	<b>-782 904</b>	<b>-883 000</b>	<b>-1 783 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 677 382</b>	<b>1 936 144</b>	<b>-68 600</b>	<b>92 919</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 677 382	1 936 144		



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	79 600 000	79 600 000
Tomt		6 250 000	6 250 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>85 850 000</b>	<b>85 850 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		691	67 246
Andre kortsiktige fordringer	15	18 230	1 062
Driftskonto OBOS-banken		584 183	390 436
Driftskonto OBOS-banken II		8 622	8 622
Sparekonto OBOS-banken		758 842	552 626
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 370 568</b>	<b>1 019 992</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>87 220 568</b>	<b>86 869 992</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Annen egenkapital	16	8 622 148	2 944 766
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 807 148</b>	<b>3 129 766</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 665 259	49 105 494
Borettsinnskudd	18	34 544 000	34 544 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>78 209 259</b>	<b>83 649 494</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		52 883	26 689
Påløpte renter		9 284	4 655
Energiavregning	19	141 994	59 389
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>204 161</b>	<b>90 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>87 220 568</b>	<b>86 869 992</b>
Pantstillelse	20	85 850 000	85 850 000
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 02.05.2023

Styret i Borettslaget Nærheten

Tor Kristian Antonsen /s/

Alexander W Moe /s/

Terje Pedersen /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	1 360 896
Kabel-tv	281 496
Garasje	75 600
Carport	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 116 777
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	148 585
Overført til kapitalkostnader	-1 265 362
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 721 592</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

ARBGAV	6 236
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 236</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 480</b>

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 120 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 122, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 362.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 826
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 826</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 144
Egenandel forsikring	-2 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-135 635</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-130 974
Vann- og avløpsavgift	-159 982
Renovasjonsavgift	-158 243
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-449 199</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-11 085
Fjernvarme	-122 807
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-133 892</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 353
Lyspærer og sikringer	-552
Renhold ved firmaer	-68 368
Andre fremmede tjenester	-9 811
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 122
Andre kontorkostnader	-199
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 456</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	720
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 216
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 119
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 055</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 265 362
Renter på leverandørgjeld	-173
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 265 535</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	79 600 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>79 600 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.200/bnr.2461

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**

Avregningskonto	18 230
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>18 230</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	981 407
Egenkapital fra IN tidligere	2 200 506
Egenkapital fra IN 2022	5 440 235
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>8 622 148</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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12: 4,10 % løpetid 30 år

Opprinnelig 2013 -51 306 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 0

Nedbetalt tidligere, IN 2 200 506

Nedbetalt i år, IN 5 440 235

---

**-43 665 259****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-43 665 259****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.



Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-BANKEN AS	Første avdrag er 30/11-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2023</b>	
37		2 350
4402		2 400
4206, 4504		3 500
4203		3 550
4306		3 700
4303		3 750
4406		3 850
4403		3 900
4503, 4506		4 050
4508		4 200
4201		4 250
4204, 4208		4 300
4205, 4603		4 350
4202, 4301, 4308		4 500
4305		4 550
4401		4 750
4405, 4408		4 800
4501		4 950
4505		5 000
4207		5 150
4601		5 300
4307		5 350
		5 600
4302		5 650
4507		5 850
4502		6 150
4602		6 350
4304		6 400
4404		6 600
4604		7 250

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

Saldo 1.1	-34 544 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-34 544 000</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-244 200
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-244 200</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	102 206
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>102 206</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-141 994</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 544 000
Pantelån	43 665 259
Beregnete IN-forpliktelser	7 640 741
<b>TOTALT</b>	<b>85 850 000</b>

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

Bygninger	79 600 000
Tomt	6 250 000
<b>TOTALT</b>	<b>85 850 000</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Redegjørelse for situasjonen rundt utleie til bruk på AirBnb o.l.

Forslagsstiller: Olaf Frostad

Saksbeskrivelse:

Årsaken til at det tidligere styret måtte gå var at borettslaget ikke ble driftet ihht vedtektene. Styret hadde uten hjemmel i vedtektene eller godkjenning av Generalforsamlingen akseptert videreutleie for airbnb og studenter/andre. Denne praksis førte til mye bråk og uro på kvelds- og nattetid. Vedtaket som eierne fattet på siste generalforsamling, var at borettslaget SKAL driftes ihht vedtektene.

Det vil derfor være riktig at styret gir generalforsamlingens oppdatering/status på denne sak. Eiere er kjent med at det har vært airbnb utleie siste år.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret redegjør for saken og generalforsamlingen tar saken til orientering.



## B) Slutt på avdragsfri periode og refinansiering av borettslagets lån

Forslagsstiller: styret

Saksbeskrivelse:

Borettslaget har et lån hvor den avdragsfrie perioden utløpet i november 2023. Det har vært antydnet av flere beboere at det er ønskelig å fremforhandle en lengre avdragsfri periode for å holde de månedlige kostnadene nede, i en periode med stor prisvekst.

Borettslaget har i 2015 inngått en avtale om IN-ordning med Obos. Denne ordningen medfører at det stilles en rekke vilkår som må være oppfylt før styret får lov til å inngå i forhandlinger om å endre på låneavtalen. Vi kan ikke gjøre endringer på lånet uten først å tre ut av IN-avtalen.

Følgende vilkår må være oppfylt for at styret i det hele tatt skal få lov til å prøve å forhandle fram en ny låneavtale:

- Samtykke fra OBOS Eiendomsforvaltning
- Samtykke fra OBOS-banken
- Samtykke fra alle som har innbetalt på IN-ordningen
- Generalforsamlingsvedtak om endring av IN-ordning og eventuelle andre betingelser

Siden vi trenger generalforsamlingsvedtak, må vi fatte vedtak om at styret skal få tillatelse til å endre på lånet og IN-ordningen. Om dette vedtas, betyr ikke det at borettslagets lån endres. Det betyr kun at styret får tillatelsen de trenger til å forsøke å gjøre de endringene som ønskes.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre de nødvendige tiltak som skal til for at borettslaget kan tre ut av IN-ordningen og gjøre endringer på borettslagets lånebetingelser.

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 82576429. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.05 og 20.11** 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.





5751 Nærheten 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.