



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 481 261
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NÆRHETEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: 02.06.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 261 182	2 431 705
Sum inntekter		4 261 182	2 431 705
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 428 034	1 250 160
Sum kostnader		1 542 134	1 360 260
Driftsresultat		2 719 048	1 071 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 532	14 221
Sum finansinntekter		12 532	14 221
Annen finanskostnad		795 436	991 612
Sum finanskostnader		795 436	991 612
Netto finans		-782 904	-977 391
Ordinært resultat før skattekostnad		1 936 144	94 053
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 936 144	94 053
Årsresultat		1 936 144	94 053
Totalresultat		1 936 144	94 053
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 936 144	94 053
Sum overføringer og disponeringer		1 936 144	94 053



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 850 000	85 850 000
Sum varige driftsmidler		85 850 000	85 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 850 000	85 850 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 308	68 281
Sum fordringer		68 308	68 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		951 684	1 016 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		951 684	1 016 395
Sum omløpsmidler		1 019 992	1 084 676
SUM EIENDELER		86 869 992	86 934 676

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		185 000	185 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 944 766	1 008 622
Sum opptjent egenkapital		2 944 766	1 008 622
Sum egenkapital		3 129 766	1 193 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 105 494	50 996 000
Øvrig langsiktig gjeld		34 544 000	34 544 000
Sum annen langsiktig gjeld		83 649 494	85 540 000
Sum langsiktig gjeld		83 649 494	85 540 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 655	4 403
Leverandørgjeld		26 689	32 732
Annen kortsiktig gjeld		59 389	163 919
Sum kortsiktig gjeld		90 732	201 054
Sum gjeld		83 740 226	85 741 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 869 992	86 934 676



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429935

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 481 261
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NÆRHETEN
Forretningsadresse: Møllergata 39
0179 OSLO

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: 02.06.2022

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 990 481 261
BORETTSLAGET NÆRHETEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 261 182	2 431 705
Sum inntekter		4 261 182	2 431 705
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 428 034	1 250 160
Sum kostnader		1 542 134	1 360 260
Driftsresultat		2 719 048	1 071 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 532	14 221
Sum finansinntekter		12 532	14 221
Annen finanskostnad		795 436	991 612
Sum finanskostnader		795 436	991 612
Netto finans		-782 904	-977 391
Ordinært resultat før skattekostnad		1 936 144	94 053
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 936 144	94 053
Årsresultat		1 936 144	94 053
Totalresultat		1 936 144	94 053
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 936 144	94 053
Sum overføringer og disponeringer		1 936 144	94 053



Sum opptjent egenkapital	2 944 766	1 008 622
Sum egenkapital	3 129 766	1 193 622
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	49 105 494	50 996 000
Øvrig langsiktig gjeld	34 544 000	34 544 000
Sum annen langsiktig gjeld	83 649 494	85 540 000
Sum langsiktig gjeld	83 649 494	85 540 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 655	4 403
Leverandørgjeld	26 689	32 732
Annen kortsiktig gjeld	59 389	163 919
Sum kortsiktig gjeld	90 732	201 054
Sum gjeld	83 740 226	85 741 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	86 869 992	86 934 676



Organisasjonsnr: 990 481 261
BORETTSLAGET NÆRHETEN

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

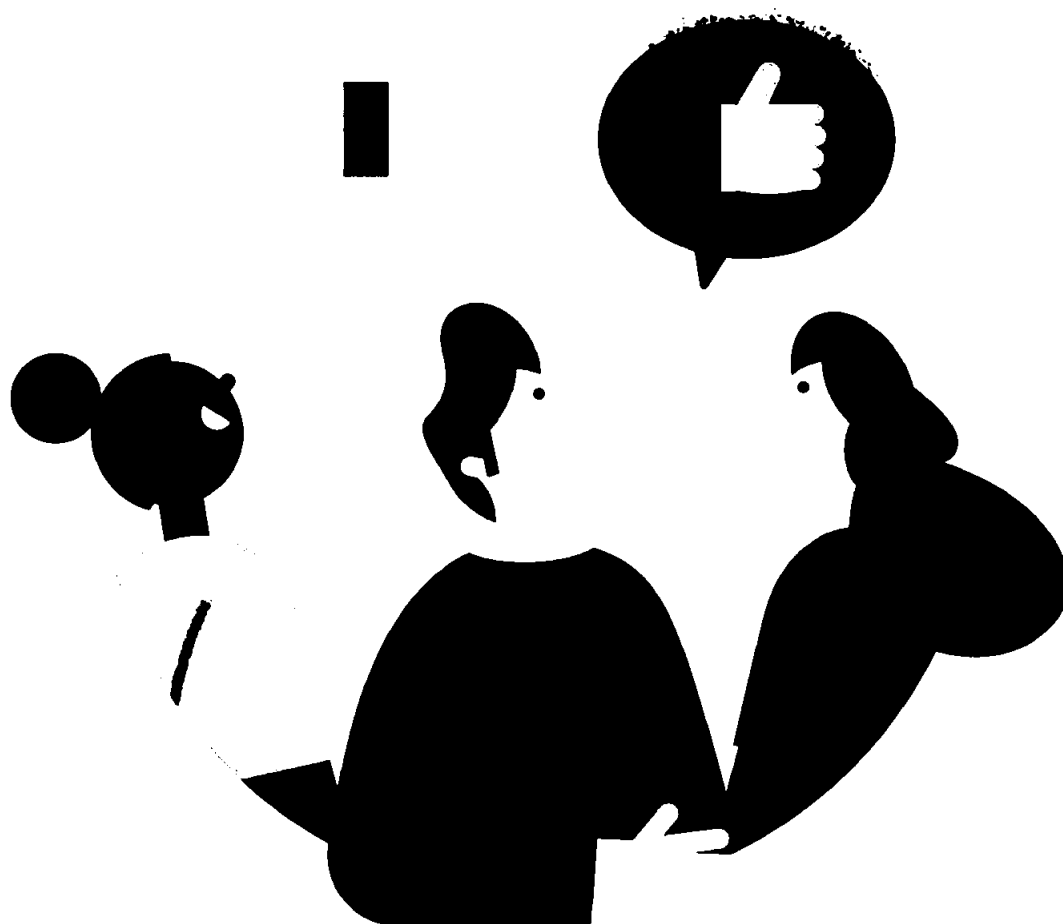
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5751 Nærheten Borettslag





Til andelseierne i Nærheten Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 2. juni 2022 kl. 18:00 på møterom på Saga Hotell.

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 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 torsdag 2. juni 2022 kl. 18:00 på møterom på Saga Hotell.**

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) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avvikle praksis angående utleie
- B) Pakkepostboks
- C) Slutt på avdragsfri periode og IN ordning
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 18.05.2022
Styret i Nærheten Borettslag

Andreas Bårdsen Flemming Knudtsen Odin Borg Nordgård

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Bårdsen	Hjalmar Johansens Gate 132
Styremedlem	Flemming Knudtsen	Fløyveien 40
Styremedlem	Odin Borg Nordgård	Hjalmar Johansens Gate 134
Varamedlem	Elsa Bergheim	Hjalmar Johansens Gate 172
Varamedlem	Ingvild Svestad	Hjalmar Johansens Gate 166

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Hj. Johansens G 108-178

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Borettslagets styre ble valgt ved digital generalforsamling den 2. juni 2021. Styret har gjennomført 5 styremøter samt hyppig kontakt via e-post, tlf og befaringer i inneværende styreperiode. Under følger en oppsummering av noen av sakene styret har jobbet med:

- Styret har håndtert en rekke henvendelser fra borettslagets andelseiere/beboere, borettslaget På Første Rad 2, Strandkanten bydel og andre.
- Styret har gjennomført avstemming av a-konto vs faktisk forbruk gulvvarme
- Styret har gjennomført ukentlig kontroll av trykket i varmeanlegget i borettslaget
- Styret har fulgt opp diverse skadesaker og vedlikehold, inkludert legging av alu plater på svalgang.
- Styret har fulgt opp diverse støyklager.
- Styret har foretatt fortløpende kontroll og godkjenning av fakturaer.
- Styret har fulgt opp leverandører.



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 2 370 676.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 542 134.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 1 936 144 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 1 890 506 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 45 638.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 929 260 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 8 020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 27.1.2022)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,40 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022. Internett ble økt med kr 47,- pr måned fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nærheten

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nærheten.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: HJNQU-0JBAZ-E3XVG-EP0TF-V0M8U-11GYP



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

2022-04-27 20:03:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HJNQU-0JBAZ-E3XVG-EP0TF-V0M8U-ITGYP

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>



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		883 622	789 568	883 622	929 260
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 936 144	94 053	-54 600	-68 600
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 890 506	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		45 638	94 053	-54 600	-68 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		929 260	883 622	829 022	860 660
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 019 992	1 084 676		
Kortsiktig gjeld		-90 732	-201 054		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		929 260	883 622		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		795 436	991 595	805 716	805 716
Innkrevde felleskostnader	2	1 575 240	1 440 056	1 575 284	1 721 284
Andre inntekter		0	54	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 370 676	2 431 705	2 381 000	2 527 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 351	-8 016	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-87 000	-90 500
Konsulenthonorar		0	-12 837	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-301 314	-222 155	-324 500	-346 500
Forsikringer		-106 322	-86 618	-90 000	-112 500
Kommunale avgifter	7	-426 336	-425 104	-456 000	-465 000
Kostnader sameie		-62 640	-62 640	-63 000	-63 000
Energi/fyring	8	-88 829	-37 052	-117 000	-119 000
TV-anlegg/bredbånd		-261 150	-224 709	-255 000	-280 000
Andre driftskostnader	9	-85 167	-85 539	-98 000	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 542 134	-1 360 260	-1 629 600	-1 712 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		828 542	1 071 445	751 400	814 400
Innbetalt andel fellesgjeld		1 890 506	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 719 048	1 071 445	751 400	814 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 532	14 221	0	0
Finanskostnader	11	-795 436	-991 612	-806 000	-883 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-782 904	-977 391	-806 000	-883 000
ÅRSRESULTAT		1 936 144	94 053	-54 600	-68 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 936 144	94 053		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	79 600 000	79 600 000
Tomt		6 250 000	6 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		85 850 000	85 850 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 246	63 622
Andre kortsiktige fordringer	13	1 062	4 659
Driftskonto OBOS-banken		390 436	415 286
Driftskonto OBOS-banken II		8 622	8 622
Sparekonto OBOS-banken		552 626	592 487
SUM OMLØPSMIDLER		1 019 992	1 084 676
SUM EIENDELER		86 869 992	86 934 676
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 5000		185 000	185 000
Annen egenkapital	14	2 944 766	1 008 622
SUM EGENKAPITAL		3 129 766	1 193 622
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	49 105 494	50 996 000
Borettsinnskudd	16	34 544 000	34 544 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 649 494	85 540 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 689	32 732
Påløpte renter		4 655	4 403
Energiavregning	17	59 389	140 785
Annen kortsiktig gjeld		0	23 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 732	201 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 869 992	86 934 676
Pantstillelse	18	85 850 000	85 850 000
Garantiansvar		0	0

Tromsø, 11.04.2022

Styret i Borettslaget Nærheten

Andreas Bårdsen /s/

Flemming Knudtsen /s/

Odin Borg Nordgård /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes 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	1 237 188
Kabel-tv	258 852
Garasje	75 600
Carport	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	799 349
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 913
Overført til kapitalkostnader	-795 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 575 240

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 560
Drift/vedlikehold VVS	-19 736
Drift/vedlikehold elektro	-60 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 808
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-69 360
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-301 314

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 970
Vann- og avløpsavgift	-150 971
Renovasjonsavgift	-154 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-426 336

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 503
Fjernvarme	-76 326
SUM ENERGI / FYRING	-88 829

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 569
Lyspærer og sikringer	-588
Renhold ved firmaer	-60 880
Andre fremmede tjenester	-9 121
Trykksaker	-527
Andre kontorkostnader	-49
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 167

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 280
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 252
SUM FINANSINNTEKTER	12 532

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-795 436
SUM FINANSKOSTNADER	-795 436

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	79 600 000
SUM BYGNINGER	79 600 000

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: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 062
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 062

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	744 260
Egenkapital fra IN tidligere	310 000
Egenkapital fra IN 2021	1 890 506
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 944 766

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-51 306 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	310 000
Nedbetalt i år, IN	1 890 506
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-49 105 494

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2024.

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

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. Estimateret 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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2023	Første avdrag er 30/11-2023
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
4407		5 600
4302		5 650
4507		5 850
4502		6 150
4602		6 350
4304		6 400
4404		6 600
4604		7 250

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**Saldo 1.1 -34 544 000**SUM****BORETTSINNSKUDD** **-34 544 000**

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-305 250
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-305 250
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Fjernvarme	245 861
------------	---------

SUM KOSTNADER	245 861
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-59 389
----------------------------	----------------

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: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 544 000
-----------------	------------

Pantelån	49 105 494
----------	------------

Beregnete IN-forpliktelser	2 200 506
----------------------------	-----------

TOTALT	85 850 000
---------------	-------------------

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

Bygninger	79 600 000
-----------	------------

Tomt	6 250 000
------	-----------

TOTALT	85 850 000
---------------	-------------------



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Avvikle praksis angående utleie

Forslagsstillere: Alexander W Moe, Sigrid Johannessen, Jonas Kramvik, Anja Mellum, Olaf Frostad, Tommy Helgesen, Ingvild Svarstad, Tor Kristian Antonsen

Saksbeskrivelse

Nærheten borettslaget driftes ikke ihht vedtektene, Husordensreglene og Lov om burettslag. Det er innarbeidet sedvaner, avvik, fra Vedtektene, Husordensreglene og Lov om burettslag. Avvikene omfatter følgende punkter;

- 2-1 (2) *Hvem som kan bebo leilighetene*
- 2-1 (3) *Hvem som kan eie andel*
- 4-1 (2) *Boligformål*
- 4-2 (1) *Overlating av bruk - jfr Husordensreglene pkt 13.1*
- 7-1 (1) *Mislighold - jfr Husordensreglene pkt 13.1*
- 7-1 (2) *Pålegg om salg. - jfr Husordensreglene pkt 13.1*
- 7-1 (3) *Fravikelse*
- 8-2 (1) *Styrets oppgaver - Lede virksomheten ihht lover og vedtekter*

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen krever at all innarbeidet sedvane som ikke er hjemlet i vedtektene avvikles. Borettslaget skal i fremtiden driftes ihht vedtektene, gjeldende lover og vedtak fattet av generalforsamlingen.

Flertallskrav

Alminnelig flertall (50%)



B) Pakkepostboks

Saksbeskrivelse

Pakkeboks lar deg hente pakkene dine nærmere der du bor eller ferdes, til alle døgnets tider. Pakkeboks er en selvbetjent løsning som plasseres ut i nabolag over hele Norge.

For å hente pakker i Pakkeboks bruker du Posten-appen. Du vil få beskjed når pakken er på vei og når den er klar til å hentes. Når du skal hente pakken din, bruker du appen til å åpne luken i automaten.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styre om å ta kontakt med nærliggende borettslag for sammen å søke Posten om plassering av en Pakkeboks i nærområdet.

Flertallskrav

Alminnelig flertall (50%)

C) Slutt på avdragsfri periode og IN ordning

Saksbeskrivelse

Perioden med avdragsfrihet går ut i slutten av 2023. I den sammenheng informerer styret om lånet og IN ordningen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen anmoder ikke styret om å reforhandle borettslagets lån.

Flertallskrav

Alminnelig flertall (50%)



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Tor Kristian Antonsen Hjalmar Johansens Gate 128, leilighet 4303

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Alexander W Moe Hjalmar Johansens Gate 120, leilighet 4207

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Terje Pedersen Hjalmar Johansens Gate 124, leilighet 4301

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sigrid Johannessen Hjalmar Johansens Gate 160, leilighet 4503

2. Olaf Frostad Hjalmar Johansens Gate 162, leilighet 4504

I valgkomiteen for Nærheten Borettslag

Tor Kristian Antonsen
Olaf Frostad
Alexander W Moe



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Parkering

Borettslaget har parkeringskjeller.

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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 **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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Vedtekter
for
BRL Nærheten
Org. nr. 990 481 261**

Vedtatt på stiftelsesmøte den 22.09.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

BRL Nærheten 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) 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.
- (5) 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.
- (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 brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 utskifting. 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 besluttet 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.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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.

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.
- (4) Innkallelser til og protokoller fra ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger sendes ut via e-post, med mindre annet på forhånd er avtalt skriftlig med styret. Det er andelseiers ansvar å til enhver tid oppgi korrekt kontaktinfo til styret.



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.

11-3 Parkering

11-4 Enerett til bruk av parkeringsplasser

Andelene 13, 14, og 19 har bruksrett til hver sin carport-plass.

11-5 Garasjesameiet

Vedtektene 11-3 og 11-4 hva gjelder antall og bruk av parkeringsplasser i kjelleren, samt vedleggslista utgår, og erstattes av Vedtekter for Strandskanten Garasjesameie org.nr 917 788 979 / gnr. 200. bnr. 4062 i Tromsø.

Endret: 02.05.2019



12. Bydelsforening / velforening

12-1 Pliktig medlemskap i bydelsforening / velforening

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

13. Nøkler og adgang til tekniske rom og installasjoner

13-1 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.



VEDTEKTER

FOR

STRANDKANTEN GARASJESAMEIE

Org.nr. 917 788 979 / gnr. 200, bnr. 4062 i Tromsø

Vedtatt av Sameierne

.....

(sted og dato)



§ 1.

FORMÅL

Formålet med disse vedtektene er å legge til rette for en ordnet drift og forvaltning av eiendommen gnr. 200, bnr. 4062 i Tromsø (**Garasjeeiendommen**).

Vedtektene skal gjelde som sameieravtale mellom de som eier Garasjeeiendommen (**Sameierne**). Videre skal vedtektene regulere bruks- og disposisjonsrettighetene over parkeringsplassene og bodene i Garasjeeiendommen for de som har slike rettigheter (**Bruksrettshaverne**).

§ 2.

GARASJEEIENDOMMEN OG SAMEIERNE

Garasjeeiendommen er det innvendige volumet i parkeringskjelleren under gnr. 200, bnr. 4018, 2460 og 2461 i Tromsø. Garasjeeiendommen skal matrikkelføres som en selvstendig anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer. Eiendomsretten til Garasjeeiendommen tilligger gnr. 200, bnr. 2460 (På første rad 2 BRL) og 2461 (Borettslaget Nærheten) i realsameie.

Garasjeeiendommen omfatter ikke bærende bygningselementer, slik som betongvegger, gulv- og takkonstruksjoner. Dette er komponenter av tilstøtende/overliggende eiendommer, og det innføres ikke nye regler i disse vedtektene om reparasjon, utskiftning, kostnadsansvar mv. for dette. Sameiernes og Bruksrettshavernes vedlikeholdsansvar for Garasjeeiendommen er regulert i § 3.4 nedenfor.

§ 3.

BRUK AV GARASJEEIENDOMMEN

§ 3.1.

Generelt

Garasjeeiendommen skal kun brukes til parkering og til oppbevaring i boder.

Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for Sameierne eller andre Bruksrettshavere.

§ 3.2.

Bruksrett til parkeringsplasser og boder

Med «bruksrett» menes i disse vedtektene en varig og eksklusiv rett til å bruke en bestemt, nummerert parkeringsplass eller bod i Garasjeeiendommen til henholdsvis parkering med kjøretøy (bil, motorsykkel, moped eller annen motorvogn/innretning som er vanlig etter tiden og forholdene) og til oppbevaring/lagring av innbo og løsøre.



En bruksrett til parkeringsplass omfatter kun gulvareal. En bruksrett til bod omfatter bodens gulvareal og bodens nettingvegger/lettvegger, inkludert dør og lås.

Ingen andre enn Sameiere av Garasjeeiendommen og boligeiere på 200/2460 og 200/2461, herunder eiere av borettslagsandel eller boligeksjon, kan ha bruksrett (være Bruksrettshaver).

§ 3.3.

Fellesareal

Alle deler av Garasjeeiendommen som ikke er undergitt bruksrett som nevnt i § 3.2, skal være til felles bruk for Bruksrettshaverne (**Fellesareal**). Som Fellesareal regnes derfor slikt som kjørebane, veggoverflater og overflate himling.

§ 3.4.

Vedlikehold

Hver enkelt Bruksrettshaver har et selvstendig ansvar for å holde det han eller hun har bruksrett til, forsvarlig ved like og i ryddig og rengjort stand, fritt for søppel, skadedyr, insekter og annet utøy.

Garasjestyret treffer beslutninger om vedlikehold av Fellesarealer (**Felles vedlikeholdstiltak**). Som Felles vedlikeholdstiltak regnes blant annet rydding, rengjøring, maling, pussing, reparasjon, utskiftning og fornying av alle overflater i nødvendig utstrekning, også som følge av plutselig eller uforutsett skade. Utbedring eller utskiftning av garasjeporten, samt lettvegger i Garasjeeiendommen, skal regnes som Felles vedlikeholdstiltak.

Den enkelte Bruksrettshaver plikter i nødvendig utstrekning å rydde plass, herunder å stille sin parkeringsplass og/eller bod midlertidig til disposisjon, ved Felles vedlikeholdstiltak.

§ 3.5.

Bruks- og ordensregler

Garasjeeiendommen skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Bruken av Garasjeeiendommen må dessuten ikke foregå på en slik måte at den nedsetter Garasjeeiendommens verdi eller ordømme ved støy, lukt, rystelse e.a., eller slik at den sjenerer naboer eller andre.

Fellesarealer skal kun brukes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Ingen kan uten Garasjestyrets skriftlige forhåndssamtykke bruke Fellesarealer til lager, opplagsplass, avfallsdeponi e.l.

Garasjestyret kan fastsette nærmere bruks- og ordensreglement.



§ 4.

FORSIKRING

Garasjestyret sørger for å holde Garasjeeiendommen betryggende forsikret mot skade.

§ 5.

FELLESKOSTNADER

§ 5.1.

Generelt

Som Felleskostnader regnes alle kostnader som er nødvendige for å vedlikeholde og drive Garasjeeiendommen på en rimelig og formålstjenlig måte, herunder utgifter til:

- a) Felles vedlikeholdstiltak etter § 3.4;
- b) strøm til lys, oppvarming, ventilasjon, portåpner og andre elektriske installasjoner;
- c) vannforbruk;
- d) eventuelle vaktmester- og vaktholdstjenester;
- e) forretningsførsel og revisjon;
- f) forsikringspremier, egenandeler, gebyrer og avgifter knyttet til forsikringsavtaler;
- g) kommunale avgifter;
- h) andre løpende abonnementer knyttet til Garasjeeiendommen.

Listen ovenfor er ikke uttømmende. Garasjestyret avgjør hva som er rimelig og formålstjenlig med hensyn til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen.

§ 5.2.

Fordeling av Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles etter følgende, faste delingsmodell:

- 9/10 (90 %) av Felleskostnadene skal dekkes av de som har bruksrett til parkeringsplasser (**Parkeringsrettshaverne**). Innbyrdes mellom Parkeringsrettshaverne skal kostnadene fordeles på grunnlag av antall parkeringsplasser hver enkelt Parkeringsrettshaver har bruksrett til.
- 1/10 (10 %) av Felleskostnadene skal dekkes av Sameierne. Innbyrdes mellom Sameierne skal 6/10 (60 %) dekkes av eieren av 200/2460 (På første rad II), mens 4/10 (40 %) skal dekkes av eieren av 200/2461 (Nærheten).



§ 5.3.

Innkrevning og betaling av Felleskostnader. Vedlikeholdsfond m.m.

Garasjestyret sørger for at det innkreves betaling fra Parkeringsrettshaverne og Sameierne til dekning av Felleskostnadene. Garasjestyret kan beslutte at det skal innkreves forskuddsvise akontobeløp på grunnlag av utarbeidede budsjetter. Garasjestyret har i løpet av året rett til å revidere akontobeløpene som skal innbetales på grunnlag av regnskapenes utvisende.

Garasjestyret har rett til å foreta en endelig, årlig avregning pr. 31. desember hvert år. Eventuell underdekning forfaller til betaling straks avregningen foreligger. Dersom avregningen viser et tilgodehavende for Bruksrettshaverne og/eller Sameierne, skal Garasjestyret kunne avsette midlene til dekning av fremtidige Felleskostnader.

Garasjestyret kan beslutte at det skal avsettes midler til et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan bygges opp til anvendelse på større vedlikeholdstiltak eller investeringer i Garasjeieendommen, som for eksempel utskifting av garasjeport, ENØK-tiltak e.a.

At en utgift er betjent som en Felleskostnad skal ikke være til hinder for at Sameierne eller Bruksrettshaverne krever regress etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

§ 6.

EIERSKIFTE OG ANDRE DISPOSISJONER

§ 6.1.

Sameieandeler

Garasjeieendommen tilhører p.t. eiendommene 200/2460 og 200/2461 i realsameie. Ingen sameieandel kan derfor avhendes (overføres) uten sammen med hele eiendommen som eier andelen. Dette skal likevel ikke være til hinder for at sameieandeler overføres mellom Sameierne. Det skal heller ikke være til hinder for at en Sameier konverteres fra borettslag til eierseksjonssameie slik at sameieandeler blir knyttet til bestemte eierseksjoner (se § 9).

Dersom en sameieandel i Garasjeieendommen skifter eier har ikke øvrige Sameiere forkjøpsrett til sameieandelen.

§ 6.2.

Bruksretter

I. Generelt

Reglene i denne § 6.2 gjelder enhver overføring (salg, gave, bytte og annen overdragelse), utleie, utlån samt annen midlertidig overlatelse av bruksrett til parkeringsplasser og boder. Reglens hovedformål er å sikre at bruksrettene til enhver tid tilhører boligeiere på 200/2460 eller 200/2461, alternativt Sameiere av Garasjeieendommen. Det innføres adgang til å overføre bruksrett til parkeringsplass mellom de to boligkompleksene, herunder mellom boligeiere



i disse. Samtidig etableres en forkjøpsrettsordning som skal sikre at hvert boligkompleks kan beholde eller innhente «opprinnelige» parkeringsplasser.

II. Overføring av bruksrett til parkeringsplass

Bruksrett til parkeringsplass kan bare overføres til en Sameier av Garasjeeiendommen eller til en boligeier på 200/2460 eller 200/2461, herunder eier av borettslagsandel eller boligseksjon. Overføring til andre kan bare skje sammen med tilknyttet bolig.

Overføring av bruksrett uten tilknyttet bolig skal straks meldes til Garasjestyret. Meldingen skal være skriftlig, datert og inneholde partenes (avhenders og erververs) navn og adresser/leilighetsnumre. I tillegg skal meldingen opplyse hva som er avtalt om vederlag. Overføringen krever Garasjestyrets samtykke. Garasjestyret kan bare nekte å gi samtykke dersom det foreligger saklig grunn for det. Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to uker etter at Garasjestyret mottok skriftlig melding som nevnt i forrige avsnitt, anses samtykke å være gitt.

Utleie, utlån eller annen midlertidig overlatelse av bruksrett kan bare skje til boligeiere på 200/2460 og 200/2461, unntatt når overlatelsen skjer sammen med tilknyttet bolig.

III. Forkjøpsrett ved visse transaksjoner

Eieren av, og boligeierne på 200/2461 (Nærheten), har forkjøpsrett når en bruksrett til en av parkeringsplassene **nr. 1 - 21 merket «BRL Nærheten»** overføres til andre enn eieren av, eller andre enn boligeiere på, 200/2461 (Nærheten).

Eieren av, og boligeierne på 200/2460 (På første rad II), har forkjøpsrett når en bruksrett til en av parkeringsplassene **nr. 1 - 27 merket «BRL PFR2»** overføres til andre enn eieren av, eller andre enn boligeiere på, 200/2460 (På første rad II).

Forkjøpsretten gjelder ikke ved overføring av bruksrett til parkeringsplass sammen med tilknyttet bolig.

Følgende varslings- og fristregler gjelder:

Garasjestyret skal varsle de som er forkjøpsberettiget straks Garasjestyret får kunnskap om at en bruksrett er overført, eller at det er bindende avtalt at en bruksrett skal overføres, og om hva som er avtalt om vederlag. Varselet skal være skriftlig og opplyse hvilken parkeringsplass det gjelder samt avtalt vederlag. Varselet bør opplyse om fristen for å utøve forkjøpsrett.

Fristen for å utøve forkjøpsrett er **2 – to – uker** fra den dag Garasjestyret har sendt varsel som nevnt i forrige avsnitt. Fristen gjelder uansett helge-, høytidsdager og andre fridager. Det er forkjøpsrettshavers ansvar å til enhver tid oppgi korrekt kontaktinfo til Garasjestyret slik at varsel kan sendes til korrekt adresse.

Forkjøpskrav må være skriftlig, ubetinget (uten forbehold) og mottatt av Garasjestyret innen fristen for å kunne tas i betraktning.

Innløsningssummen (forkjøpsprisen) skal settes lik vederlaget som er avtalt mellom avhender og erverver. Er bruksretten gitt i gave, bytte, arv eller åpenbart solgt til underpris, skal



innløsningssummen fastsettes til markedspris. Uenighet om hva som er markedspris skal avgjøres med bindende og endelig virkning av en uhildet takstmann eller eiendomsmegler som engasjeres av Garasjestyret.

Blir forkjøpsretten gjort gjeldende av flere forkjøpsberettigede boligeiere skal Garasjestyret legge til rette for en intern budrunde mellom disse. Garasjestyret avgjør hvordan budrunden skal avvikles, og skal for øvrig påse at den blir gjennomført på en forsvarlig måte.

En Sameiers forkjøpskrav skal settes ut av betraktning når forkjøpskravet også blir gjort gjeldende av en forkjøpsberettiget boligeier.

IV. Bruksrett til bod

Bodene i Garasjeeiendommen er varig tilknyttet bestemte boliger på 200/2460 og 200/2461. En bruksrett til bod kan derfor bare overføres sammen med tilknyttet bolig. Utleie, utlån eller annen midlertidig overlatelse av bruksrett kan bare skje til boligeiere på 200/2460 og 200/2461, unntatt når overlatelsen skjer sammen med tilknyttet bolig.

V. Ugyldighet

Avtale om overføring i strid med § 6.2 II, første avsnitt, eller § 6.2 IV, skal anses ugyldig.

Gjelder den ugyldige overdragelsen bruksrett til en av parkeringsplassene nr. 1 - 21 merket «BRL Nærheten», skal bruksretten straks kunne kreves overført vederlagsfritt til eieren av 200/2461 (Nærheten). Gjelder den ugyldige overdragelsen bruksrett til en av parkeringsplassene nr. 1 - 27 merket «BRL PFR2», skal bruksretten straks kunne kreves overført vederlagsfritt til eieren av 200/2460 (På første rad II). Gjelder den ugyldige overdragelsen bruksrett til bod, skal bruksretten straks kunne kreves overført til eieren av det boligkomplekset boden er varig knyttet til.

§ 6.3.

Tinglysing av bruksrett

Sameierne plikter å medvirke til at bruksrettene blir tinglyst på Garasjeeiendommens grunnboksblad. Dersom tinglysingsmyndighetene godtar det, skal bruksrettene tinglyses som realservitutter på Garasjeeiendommen.

§ 6.4.

Dødsfall

Dør Bruksrettshaveren tilfaller bruksretten dødsboet såfremt dødsboet samtidig blir eier av den tilknyttede bolig.



§ 7.

GARASJESTYRET

§ 7.1.

Generelt

Sameierne skal oppnevne et styre til å ta seg av det som trengs for at Garasjeeiendommen kan bli drevet og utnyttet til beste for Sameierne og Bruksrettshaverne (**Garasjestyret**).

§ 7.2.

Garasjestyrets sammensetning. Valg av styremedlemmer og styreleder

Garasjestyret skal bestå av fire (4) medlemmer, hvorav to (2) representanter fra hver Sameier.

Styremedlemmene velges av Sameierne, som også velger eventuelle varamedlemmer.

Sameiernes representanter i Garasjestyret skal være medlemmer av styrene i borettslagene/seksjonssameiene på 200/2460 og 200/2461. Én av representantene fra hver Sameier bør være Parkeringsrettshaver.

Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Garasjestyret velger selv sin leder. Styreledervervet skal gå på rotasjon slik at Sameierne har hver sin tur å ha en representant som styreleder i en periode på ett år av gangen.

§ 7.3.

Tjenestetid, godtgjørelse, tilbaketreden og avsetting før tjenestetidens opphør

Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetidens utgangspunkt avgjøres i forbindelse med valget. Det samme gjelder godtgjørelse til styremedlemmene.

Selv om et styremedlems tjenestetid er utløpt, skal styremedlemmet bli stående i vervet inntil nytt medlem er valgt.

Et styremedlem har rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute dersom særlig grunn foreligger. Garasjestyret og Sameierne som har valgt styremedlemmet skal i så fall gis rimelig forhåndsvarsel.

Et styremedlem kan avsettes av Sameierne som valgte styremedlemmet.



§ 7.4.

Garasjestyrets oppgaver

Garasjestyret skal sørge for drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiernes og Bruksrettshavernes anleggenger i samsvar med lov og vedtekter.

Garasjestyrets oppgaver er blant annet, men ikke begrenset til:

- a) beslutninger om Felles vedlikeholdstiltak etter § 3.4;
- b) fastsetting av eventuelt bruks- og ordensreglement;
- c) tegning og fornying av skadeforsikringer;
- d) administrering og innkreving av Felleskostnader;
- e) utstedelse av eventuelle gebyrer, advarsler og salgspålegg etter § 8.

Styret skal dessuten sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Bruks- og ordensreglement som nevnt i bokstav b skal være skriftlig, datert og holdes fysisk tilgjengelig i Garasjeeiendommen. Garasjestyret kan bestemme at gjentatte brudd på reglementet skal sanksjoneres med gebyr. Gebyrets størrelse skal fremgå av reglementet.

Garasjestyret kan ansette forretningsfører. Det påhviler i så fall Garasjestyret å gi forretningsføreren instruks, fastsette lønn/godtgjørelse og si vedkommende opp eller gi ham avskjed. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder.

§ 7.5.

Særlige oppgaver knyttet til bruksrettene

Garasjestyret skal føre protokoll over hvem som til enhver tid er Bruksrettshaver.

Protokollen skal føres på betryggende måte, og skal være tilgjengelig for innsyn for enhver Bruksrettshaver og Sameier. Protokollen skal være ordnet etter bruksretter.

Garasjestyret skal på anmodning fra en Bruksrettshaver sørge for at det utstedes skriftlig erklæring (bevis) som dokumentasjon for vedkommendes bruksrett. Retten til utstedelse av bevis er begrenset til én gang gjennom eiertiden.



§ 7.6.

Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Garasjestyret holder møte så ofte som det trengs. Øvrige styremedlemmer og forretningsføreren kan også kreve at Garasjestyret sammenkalles. Styrelederen skal påse at møter varsles på hensiktsmessig måte og med nødvendig frist.

Styrelederen er møteleder. Deltar ikke styrelederen i styrebehandlingen, skal det velges en møteleder blant styremedlemmene som deltar.

Det skal føres protokoll over Garasjestyrets forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 7.7.

Garasjestyrets beslutningskompetanse. Habilitet mv.

Garasjestyret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar i styrebehandlingen.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

En beslutning av Garasjestyret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Følgende vedtak krever likevel enstemmighet blant styremedlemmene som deltar i behandlingen av saken:

- a) ombygging, påbygging eller andre større endringer av konstruksjonen i Garasjeeiendommen;
- b) tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn to (2) ganger folketrygdens grunnbeløp (G).

Garasjestyret må aldri beslutte noe som går ut på urimelig kostnad for Sameiere eller Bruksrettshavere, eller er egnet til å gi visse Sameiere, Bruksrettshavere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres eller Bruksrettshaveres bekostning. Garasjestyrets beslutninger må aldri være i strid med disse vedtektene.

Følgende vedtak kan ikke treffes av Garasjestyret, men krever særskilt avtale mellom Sameierne:

- a) pantsettelse, avhendelse og/eller bortleie for mer enn 10 år av Garasjeeiendommen, helt eller delvis;
- b) disposisjoner som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter;
- c) endringer i disse vedtektene.



§ 8.

MISLIGHOLD

En Bruksrettshaver som varig og tross advarsler bruker rådigheten sin over Garasje-eiendommen i strid med disse vedtektene, kan pålegges å selge bruksretten. Det samme gjelder dersom Bruksrettshaveren varig og tross advarsler misligholder sin plikt til å betale Felleskostnader.

Det tilligger Garasjestyret å utstede eventuelle advarsler og salgspålegg. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at bruksretten vil bli pålagt solgt ved fortsatt mislighold. Pålegg om salg skal også være gitt skriftlig, og skal fastsette en frist for gjennomføring av salget.

Etterkommer ikke Bruksrettshaveren et salgspålegg, kan Sameierne kreve dom etter lov 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven) § 17.

Er det nødvendig for å avverge en vesentlig skade eller ulempe, eller for å hindre voldsomheter som Bruksrettshaverens adferd gir grunn til å frykte for, kan Sameierne begjære midlertidig forføyning etter reglene i lov 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) kapittel 34.

Sameierne kan kreve at en Bruksrettshaver erstatter skade som han forsettlig eller uaktsomt har voldt. Erstatningsansvaret kan gjelde skade som skyldes Bruksrettshaveren selv eller folk i hans tjeneste – faste eller tilfeldige – eller andre som han har gitt adgang til Garasje-eiendommen, herunder flyttehjelp. Erstatning kan kreves selv om økonomisk tap ikke er lidt, jfr. servituttloven § 17.

Gjentatte overtredelser av Garasjestyrets bruks- og ordensreglement kan sanksjoneres med fastsatt gebyr, jfr. § 7.4.

§ 9.

OMDANNING FRA BORETTSLAG TIL EIERSEKSJONSSAMEIE

Hver Sameier står fritt til å konvertere fra borettslag til eierseksjonssameie. Ved slik omdanning plikter den andre Sameieren å medvirke – herunder ved å godta nødvendige tilpasninger av disse vedtektene, signere nødvendige søknader og erklæringer m.m. – til at formålet med omdanningen oppfylles.

§ 10.

IKRAFTTREDEN

Disse sameievedtektene trer i kraft straks de er vedtatt med nødvendig flertall i borettslagene på bnr. 2460 og 2461. Etter ikrafttredelsen vil det bli inngitt begjæring om fradeling, matrikulering og tinglysning av Garasjeeiendommen som ny anleggseiendom. Strandkanten Garasjesameie vil deretter bli begjært registrert i Brønnøysundregistrene.



Husordensregler for Nærheten borettslag

Innledning

Nærheten borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier eiendommen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand at det er best mulig forhold mellom de enkelte andelseierne og at borettslagets omdømme er best mulig. Andelseierne plikter å sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte andelseierne, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Eventuelle endringer vedtas av styret.

1. Bruk av leiligheten og fellesrom

Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere.

- 1.1 Det skal være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700 alle dager. Sjenerende støy som for eksempel sang- og musikkøvelser, som boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke.
- 1.2 Naboer skal varsles skriftlig minst en uke før en fest eller lignende som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro
- 1.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper etc. på veranda/terrasser er ikke tillatt. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller lignende fra terrasse.
- 1.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisitet eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.
- 1.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.
- 1.6 Borettslaverne må selv besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leiligheter, og står fritt når det gjelder "vanlig vedlikehold" som maling, tapetsering, fliselegging etc.



1.7 Tap av garasjeportåpner må i sin helhet dekkes av den enkelte andelshaver.

2. Skader

- 2.1 Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av felleskostnadene i borettslaget. For øvrig henvises det til generelle erstatningsregler.
- 2.2 Snørydding av balkong er hver enkelt andelseiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding og evt. andre skader som følge av snørydding, skal dekkes av andelseier.
- 2.3 Unngå løse gjenstander på balkongen og gangene, som kan tas av vinden og påføre skade. Evt. skader som oppstår pga dette skal dekkes av andelshaver.
- 2.4 All skade på faste installasjoner i leilighetene skal meldes til styret.

3. Bygningsmessige forandringer

- 3.1 Bygningsmessige forandringer skal forhåndsgodkjennes av styret.
- 3.2 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

4. Radio og fjernsyn

- 4.1 Feil ved antenneanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler og godkjente apparater.
- 4.2 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.

5. Fellesareal

- 5.1 Det påhviler den enkelte andelshaver å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og vedlike.
- 5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal eller utvendige svalganger.
- 5.3 Det er ikke tillatt å la barn leke i garasjeanlegg. Likeså må lek med ball foregå på lekeplass/balløkke etc. – dette for å unngå ulykker og tilgrising.



6. Luftkanaler/ kloakksystem

- 6.1 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er ikke tillatt.
- 6.2 Det må ikke kastes gjenstander i klosettet, som for eksempel bleier, sanitetsbind, matrester og lignende, som kan tette avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

7. Renhold, barnevogner og sykler

- 7.1 Beboerne er ansvarlige for å holde heis, trapper og fellesrom i ryddig stand
- 7.2 Barnevogner kan plasseres i ganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jmf. brannforskriftene. Det er dog ikke tillatt å plassere barnevogner i inngangspartiet i 1. etg.
- 7.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jmf. brannforskriftene.
- 7.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser eller i egen bod/leilighet. Sykler skal ikke stå i fellesganger/svalganger.

8. Søppel

- 8.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering vil medføre personlig erstatningsansvar / gebyr.
- 8.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesareal.
- 8.3 Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på fellesarealer.

9. Felles terrasse /bryggeområde

- 9.1 Felles terrasse/bryggeanlegg og beplantninger er felleseiendom, og vedlikeholdet bekostes beboerne. Området skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

10. Dyrehold

- 10.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Dette innebærer bl.a. at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Nærheten borettslag".



11. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøyer

- 11.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
- 11.2 Parkering av biler skal kun skje på faste plasser. Det er ikke etablert gjesteparkering på fellesareal da området skal være bilfri sone.
- 11.3 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i garasjeanlegget eller på fellesareal. Vask av motorvogn i garasjeanlegget er ikke tillatt.
- 11.4 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegg eller fellesarealene. Slik oppbevaring må oppbevares iht. brannforskriften av den enkelte.
- 11.5 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøy/vrak på borettslagets eiendom, inkl. i garasjeanlegg. Disse vil uten varsel bli borttauert for eiers regning.

12. Meldinger, rundskriv etc.

- 12.1 Informasjon fra styret til andelseierne kan sendes skriftlig.
- 12.2 Meldinger til andelseierne fra styret eller den styret bemyndiger, skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

13. Konsekvenser ved regelbrudd

- 13.1 Ved mislighold av husordensreglene gjelder reglene i borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23. Styret vil gi én muntlig og én skriftlig advarsel. Dersom pålegg ikke blir etterkommet innen fastsatt frist kan borettslaget kreve andelen solgt etter brl §4-8 (2).



Regler for dyrehold i Nærheten borettslag

Ved anskaffelse av husdyr skal styret ALLTID godkjenne anskaffelsen på forhånd. Ved problemer knyttet til dyrehold rettes henvendelse til styret. Styret skal da velge å tilbakekalle samtykke til det aktuelle dyrehold, eller sende saken videre til de naturlige rettslige instanser.

Brudd på reglene under kan medføre at styret tilbakekaller samtykke til det aktuelle dyreholdet:

Hundeeiere/ eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune. Det vises her til §24 vedr. båndtvang m.v: " 1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære områder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."
2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang. Det vises også til samme paragraf i politivedtektene: "3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.

c) Husdyr må ikke plasseres på fellesarealer.

d) Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel riper i dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntarealer m.m.

e) Dersom det kommer berettigede klager over at husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i borettslaget. Styret plikter til å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av generalforsamlingen i borettslaget.



Nærheten Borettslag: Informasjon ved overtakelse.

Ting som skal følge leiligheten:

Hva	Til stede
Porttelefon	
Tv-dekoder med fjernkontroll	
Kabel-TV modem (til internett)	
Trådløs ruter (til internett)	
Laminert manual for gulvvarmesystem	
Komfyr	
Oppvaskmaskin	
Kjøleskap	
Brannslukningsapparat	
Nøkler 2 stk til leilighet/postkasse	

Sjekklista oversendes fra OBOS til mekler ved salg av leilighet. Den til enhver tid eier av leiligheten har ansvar for at løsøret som nevnt i lista finnes og er i behold, jf. vedtektene.

Vibbo:

Informasjon og nyheter fra styret legges på <https://vibbo.no/naerheten>.

Avregning av fjernvarme:

*Bakgrunn: Leilighetene er oppvarmet med fjernvarme. Hver andelseier forhåndsbetaler for sitt forbruk via felleskostnaden. På fastsatte frister, blir deretter innbetalingene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. **Styret har ikke myndighet til å kreve inn betaling fra, eller betale ut til tidligere andelseiere.***

I forbindelse med avregning kan styret hjelpe med å estimere hva forbruket var ved overtakelse. Etter at informasjon om avregning blir sendt ut, kontakt styret med målerstanden ved overtakelse, samt månedsskiftet overtakelsen var nærmest.

Instruks for å avlese «målerstand for for gulvvarme i kWh» står på den laminert manualen til gulvvarmesystem.

Remiks kort:

Styret anbefaler at Remiks kort som tilhører leiligheten blir overlevert hvis mulig. Manglende kort kan bestilles hos remiks.

(<https://www.remiks.no/kundeservice/avfall-fra-husholdninger/avfallskortet>)





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

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.