



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 003 306  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMANSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 997003306

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 299 001	7 541 863
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 299 001</b>	<b>7 541 863</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 147	269 142
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 431	22 213
Annen driftskostnad		2 829 359	3 069 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 079 936</b>	<b>3 361 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 219 065</b>	<b>4 180 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		177 958	108 030
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>177 958</b>	<b>108 030</b>
Annen finanskostnad		1 062 534	993 073
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 062 534</b>	<b>993 073</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-884 576</b>	<b>-885 043</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 334 489	3 295 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		174 595 000	174 595 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		49 555	71 986
Sum varige driftsmidler		174 644 555	174 666 986
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		114 047	96 950
Sum finansielle anleggsmidler		114 047	96 950
Sum anleggsmidler		174 758 602	174 763 936
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 064
Andre fordringer		99 562	26 151
Sum fordringer		99 562	28 215
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 681	3 952 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 005 681	3 952 167
Sum omløpsmidler		4 105 243	3 980 382
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 863 845</b>	<b>178 744 319</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		108 957 715	106 623 226
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>108 957 715</b>	<b>106 623 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>109 272 715</b>	<b>106 938 226</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 960 250	19 065 482
Øvrig langsiktig gjeld		52 486 484	52 473 059
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>69 446 734</b>	<b>71 538 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>69 446 734</b>	<b>71 538 541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 422	118 715
Leverandørgjeld		127 090	117 299
Skyldige offentlige avgifter		2 626	4 604
Annen kortsiktig gjeld		9 258	26 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>144 396</b>	<b>267 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 591 130</b>	<b>71 806 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 863 845</b>	<b>178 744 319</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445143

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 003 306  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMANSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 299 001	7 541 863
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 299 001</b>	<b>7 541 863</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 147	269 142
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 431	22 213
Annen driftskostnad		2 829 359	3 069 688
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 079 936</b>	<b>3 361 043</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 219 065</b>	<b>4 180 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		177 958	108 030
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>177 958</b>	<b>108 030</b>
Annen finanskostnad		1 062 534	993 073
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 062 534</b>	<b>993 073</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-884 576</b>	<b>-885 043</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 334 489	3 295 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

174 595 000

174 595 000

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

49 555

71 986

Sum varige driftsmidler

174 644 555

174 666 986

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

114 047

96 950

Sum finansielle

anleggsmidler

114 047

96 950

Sum anleggsmidler

174 758 602

174 763 936

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer

0

0

###### Fordringer

Kundefordringer

2 064

Andre fordringer

99 562

26 151

Sum fordringer

99 562

28 215

###### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

4 005 681

3 952 167

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 005 681

3 952 167

Sum omløpsmidler

4 105 243

3 980 382

SUM EIENDELER

178 863 845

178 744 319

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	108 957 715	106 623 226
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>108 957 715</b>	<b>106 623 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>109 272 715</b>	<b>106 938 226</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 960 250	19 065 482
Øvrig langsiktig gjeld	52 486 484	52 473 059
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>69 446 734</b>	<b>71 538 541</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>69 446 734</b>	<b>71 538 541</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 422	118 715
Leverandørgjeld	127 090	117 299
Skyldige offentlige avgifter	2 626	4 604
Annen kortsiktig gjeld	9 258	26 934
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>144 396</b>	<b>267 552</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>69 591 130</b>	<b>71 806 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>178 863 845</b>	<b>178 744 319</b>



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 666  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Slemmestad Eldresenter.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIMANSÅSEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder Tor Inge Skoglund er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 1. 0666 Styrets arbeid mai 2024 - mai 2025.pdf
- 2. 2. 0666 Revisors beretning.pdf
- 3. 3. 0666 Årsregnskap 2024.pdf
- 4. 4. 0666 Styrets årsregnskap 2024.pdf
- 5. 5. 0666 Vedtekter.pdf
- 6. 6. 0666 Husordensregler.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Løvås  
Valgkomitéens innstilling
- Kirsten Arntzen  
Valgkomitéens innstilling

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Høivang Jensen  
Valgkomitéens innstilling
- Tore Larsen  
Valgkomitéens innstilling

#### Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Sandra Orheim  
Valgkomitéens innstilling
- Solveig Merete Gjørven  
Valgkomitéens innstilling
- Tommy Jensen  
Valgkomitéens innstilling

## Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tor Inge Skoglund

Valgkomitéens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gudmund Draugedalen

Valgkomitéens innstilling



## Styrets arbeid i perioden mai 2024 – mai 2025

Etter generalforsamlingen 14. mai 2024 har styret avholdt 4 ordinære styremøter. Budsjettmøte og regnskapsmøte har blitt avholdt med rådgiver Anne Solheim.

Styret har hatt to HMS-runder i perioden (internkontroll av fellesområder).

Vi har to mulige reklamasjoner ved at det renner vann inn i søppelskuret selv om det ble lagt vannrenner ned mot sluket utenfor. Det er også lekkasje i taket over garasje plass 39.

Obos Nye Hjem utbetalte i 2024 en erstatning på kr 400 000 for manglende fuktsperre på utsiden av garasjeveggen fra garasjeporten til enden av veggen ved nr. 11. To konsulentfirmaer anbefalte at vi foretok innvendige utbedringer. Firmaet Multi Kraft fikk denne jobben med sitt bud på kr 374 766. Det ble skrappt gammel dårlig tett maling, injisert med polyuretan der det var fukt og så malt med diffusjonsåpen maling. Det ble installert en vifte på østveggen for å bedre luftstrømmen i garasjen og derved unngå en del fuktskader.

Vi har fortsatt problemer med at det renner vann ned på vinduer fra terrassen over. Mye skyldes at støtter i bakken ikke står på stabil grunn og terrassene kan få feil vinkling ved at vann renner inn mot husveggen og ikke ut. I tillegg har faste fliser som ikke drenerer vann skapt problemer. Alle fliser som legges på terrassegulv skal ha åpninger for drenering. Brasetvik Bygg skal gjøre noen utbedringer på terrasser før sommeren. I tillegg skal de sjekke en vannlekkasje beboer har hatt fra stuetak hvor det er plassert avløpsrør fra terrassen over som går i en kasse i taket.

I høst inngikk vi en ny 5-årsavtale med Telia med oppgradering av eksisterende opplegg og med nye modem og antennekontakter. Dette ble avsluttet i mars. Vi skal nå ha et mer stabilt nett og mulighet for høyere hastigheter.

Rørlegger har installert inspeksjonsluker på avløpsrør som ligger i taket i garasjen. Disse rørene som kommer fra leiligheter mot nord er spylt fra lukene i garasjen. Innen 2029 må vi få spyling av alle avløpsrør i alle leiligheter. Det er viktig at fett og kaffegrus ikke helles i avløp eller i do.



Firmaet Caverion har installert nye porttelefoner av typen Btcino-Linea 5000 touchpanel. Fordelen er at man vil få bedre lyd og en skjerm som viser bilde av den som står ute og ringer på. I skrivende stund har vi ikke det endelige beløpet for denne jobben da det er avhengig om man kan enkelt trekke nye kabler. Vi kalkulerer med en kostnad nær oppunder kr 500 000.

Vi har avtale med Spartacus Helse om ettersyn av våre hjertestartere og årlig kurs om hjertestartere og førstehjelp. Neste kurs blir til høsten. Vi anbefaler så mange som mulig å bli med på kurset selv om de har deltatt tidligere.

RSM har årlig sjekk på gasspeiser og eksternt gassanlegg. Alle gasspeiser og gass-skap på terrasser skal sjekkes. Også de som ikke er i bruk. Vi prøver å få til dette i september samtidig med at mange ønsker hjelp til start av pilotflammen (den trenger ikke stå på om sommeren).

Lefdal Installasjon har hatt sjekk av alt elektrisk i fellesområder og termografert 400v strømkabler som går inn i elskap i tavlerommene.

Norsk Brannvern hadde sin årlige kontroll i januar av røykvarslere og brannslukkeapparater i leiligheter og fellesrom.

Det har vært to vannlekkasjer i kjøkken, selv etter at Waterguard er installert. Rørlegger er bedt om å sjekke i alle leiligheter at følere til Waterguard ligger korrekt på gulvet i kjøkkenbenken.

Industriporter har halvårlig service på garasjeporten, og det er nødvendig når den åpnes over 25 000 ganger i året.

Vi hadde en brannøvelse på parkeringsplassen i høst og satser på det samme i år.

Asker og Bærum Vaktmesterkompani har ansvaret for trappevask, snøbrøyting, strøing og gartnerarbeid. I tillegg har vi Sven Rustad som deltid vaktmester for annet forefallende.

Forøvrig har vi avtaler med Icopal for taksjekk, Drammen Låsservice for dørlåser og dørpumper, Blikra og Søderblom for ventilasjon, Honeywell Life Safety for brannanlegg og Otis for heiser.



Obos har regnskapsførsel for oss og de setter opp årsregnskapet. Det vil ofte vise et større overskudd enn det reelle ved at alle IN-lån (individuell nedbetaling) som fortsatt gjelder for en god del andelseiere, er med i borettslagets regnskap som driftsinntekt med kapitalkostnader og som fellesgjeld. Det er viktig å presisere at dette likevel ikke er borettslagets lån, men føres som sådan. Inntektssiden blir redusert når vi tar bort kapitalkostnader. I tillegg tas det ikke hensyn til ekstraordinære driftskostnader. Vi har valgt å sette opp et eget regnskap som ikke tar med kapitalkostnader for å kunne vise reelle inntekter og kostnader for året. I det offisielle regnskapet opereres det med et driftsresultat på kr 3 219 065 inkludert IN-lån, mens vi med vår metode kommer til et positivt resultat på kr 213 631. Hadde vi kun fulgt driftsoverskuddet som Obos viser, ville vi fort endt opp med underskudd fordi man trodde det var høyere inntekter enn det som er tilgjengelig. I 2024 ble det en økning på 5% på felleskostnader (husleia). Med stram budsjettkontroll og positivt driftsresultat for 2024 har vi ikke planlagt økninger for 2025.



Til generalforsamlingen i Heimansåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimansåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 27.06.2025 Revisors beretning.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## HEIMANSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 003 306, KUNDENR. 666

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 712 831</b>	<b>4 005 282</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 334 489	3 295 777
Tilbakeføring av avskrivning	15	22 431	22 213
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-56 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-255 232	-316 382
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 850 000	-3 235 106
Innsk. øremerk. bankkto		-3 672	-2 053
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>248 016</b>	<b>-292 451</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 960 847</b>	<b>3 712 830</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 105 243	3 980 382
Kortsiktig gjeld		-144 396	-267 552
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 960 847</b>	<b>3 712 830</b>



## HEIMANSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 003 306, KUNDENR. 666

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 317 766	1 309 455	1 358 436	1 238 748
Innkrevde felleskostnader	2	3 037 876	2 916 276	3 062 564	3 063 600
Andre inntekter	3	93 359	81 026	70 000	72 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 449 001</b>	<b>4 306 757</b>	<b>4 491 000</b>	<b>4 374 348</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-112 147	-158 515	-153 000	-94 000
Styrehonorar	5	-116 000	-110 627	-116 000	-120 000
Avskrivninger	15	-22 431	-22 213	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-16 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-119 490	-113 475	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-2 301	-16 898	-30 000	-25 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-823 708	-1 039 385	-646 000	-695 000
Forsikringer		-320 548	-315 957	-333 000	-385 000
Kommunale avgifter	9	-233 083	-239 244	-270 000	-235 000
Energi/fyring	10	-500 568	-476 144	-490 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 114	-404 503	-425 000	-311 000
Andre driftskostnader	11	-422 196	-435 357	-451 000	-474 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 079 936</b>	<b>-3 361 043</b>	<b>-3 075 000</b>	<b>-3 036 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 369 065</b>	<b>945 714</b>	<b>1 416 000</b>	<b>1 338 348</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 850 000	3 235 106	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 219 065</b>	<b>4 180 820</b>	<b>1 416 000</b>	<b>1 338 348</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	177 958	108 030	40 000	30 000
Finanskostnader	13	-1 062 534	-993 073	-1 062 600	-987 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-884 576</b>	<b>-885 043</b>	<b>-1 022 600</b>	<b>-957 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 334 489</b>	<b>3 295 777</b>	<b>393 400</b>	<b>381 348</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 334 489	3 295 777		



### HEIMANSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 003 306, KUNDENR. 666

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	162 895 000	162 895 000
Tomt		11 700 000	11 700 000
Andre varige driftsmidler	15	49 555	71 986
Miljøbankkonto, øremerket		114 047	96 950
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>174 758 602</b>	<b>174 763 936</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	2 064
Forskuddsbetalte kostnader		93 999	16 393
Andre kortsiktige fordringer	16	5 563	9 759
Driftskonto OBOS-banken		592 738	766 663
Driftskonto OBOS-banken II		0	13 091
Skattetrekkskonto OBOS-banken		686	1 287
Sparekonto OBOS-banken		16 673	2 310 475
Sparekonto OBOS-banken II		3 395 585	860 651
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 105 243</b>	<b>3 980 382</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 863 845</b>	<b>178 744 319</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	17	108 957 715	106 623 226
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>109 272 715</b>	<b>106 938 226</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 960 250	19 065 482
Borettsinnskudd	19	52 378 500	52 378 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	107 984	94 559
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>69 446 734</b>	<b>71 538 541</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		127 090	117 299
Skyldige offentlige avgifter	21	2 626	4 604
Påløpte renter		5 422	95 385
Påløpte avdrag		0	23 330
Annen kortsiktig gjeld	22	9 258	26 934



<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>144 396</b>	<b>267 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 863 845</b>	<b>178 744 319</b>

Pantstillelse	23	174 595 000	174 595 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 27.02.2025  
Styret i Heimansåsen Borettslag

Tor Inge Skoglund /s/                      Elin Vigdis Øverås /s/                      Dag Løvås /s/

Roy Kristian Nordli /s/                      Gudmund Draugedalen /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 003 650
Parkeringsleie	34 226
Kapitalkostnader på IN-lån	1 321 238
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 472



Overført til kapitalkostnader	-1 317 766
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 037 876</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning, fukt i garasje, restbeløp ikke ført mot kostnad	25 359
Ladeinntekter	66 477
Refusjon, kommunale avgifter 2023	1 523
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>93 359</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-74 625
Påløpte feriepenger	-9 328
Arbeidsgiveravgift	-28 193
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-112 147</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 116 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 291
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 010
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 301</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-203 956
Drift/vedlikehold VVS	-48 426
Drift/vedlikehold elektro	-49 239
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 077
Drift/vedlikehold brannsikring	-147 262
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 274
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 630
Kostnader dugnader	-2 081
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-823 708</b>

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

**NOTE: 9**



## KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 395
Renovasjonsavgift	-231 688
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-233 083</b>

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-202 184
Andre fyringskostnader	-298 383
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-500 568</b>

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Vaktmestertjenester	-88 568
Renhold ved firmaer	-143 085
Snørydding	-98 874
Andre fremmede tjenester	-57 740
Kontor- og datarekvisita	-2 033
Kopieringsmaterieil	-1 823
Trykksaker	-4 443
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kontorkostnader	-2 136
Telefon/bredbånd	-6 394
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 435
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 475
Velferdskostnader	-2 241
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-422 196</b>

## NOTE: 12

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 440
Renter av sparekonto i OBOS-banken	174 518
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>177 958</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 062 534
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 062 534</b>

## NOTE: 14

### BYGNINGER

Kostpris 2011/2012	174 595 000
Overført tomt	-11 700 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>162 895 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.38/bnr.562

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2021	55 257	
Avskrevet tidligere	-29 009	
Avskrevet i år	-11 051	15 197
Snøfreser		
Tilgang 2023	56 900	
Avskrevet tidligere	-11 162	
Avskrevet i år	-11 380	34 358
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>49 555</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-22 431</b>

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	5 563
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 563</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 656 717
Egenkapital fra IN tidligere år	85 186 246
Egenkapital fra IN 2024	1 850 000
Reduksjon EK fra IN	-3 735 248
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>108 957 715</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt, tidl. OBOS-banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 41 år.	
Opprinnelig, 2011	-104757000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	505 272
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	255 232
Nedbetalt tidligere, IN	85186246
Nedbetalt i år, IN	1 850 000
	-16 960 250
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-16 960 250</b>

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011/2012 -52 378 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -52 378 500**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -107 984

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -107 984**

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -686

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 940

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 626**

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -9 328

Purregebyr 70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 258**

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 52 378 500

Pantelån 16 960 250

Beregnete IN-forpliktelser 83 300 998

**TOTALT 152 639 748**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 162 895 000

Tomt 11 700 000

**TOTALT 174 595 000**



Resultatregnskap for:	Konto	Grunnlag		Budsjett		Regnskap	
		for husleien	Påvirker ikke husleien	for husleien	Regnskap Grunnlag for husleien	Påvirker ikke husleien	
Ar		2024	2024	2025	2023	2023	
Måned		31.12.2024	31.12.2024	Hele året	Hele året	Hele året	
<b>Driftsinntekter:</b>							
Parkering (Heimansåsen Sameie)	101	34226		35600	32856		
Felleskostnader	101	3003650		3028000	2883420		
Betalt for ladestrøm	399	66477		72000	75738		
Refusjon fra Asker Komm	399	1523					
Erstatning fra OBOS	399		400000				
Diverse inntekter	3631				5288		
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3105876</b>	<b>400000</b>	<b>3135600</b>	<b>2997302</b>		<b>0</b>
<b>Utbetalinger:</b>							
Personalkostnader	500	-74625		-50000	-110175		
Arbeidsgiveravgift	5400	-28193		-24000	-33073		
Påløpt feriepenger	515	-9328		-10000	-13772		
Kurs	594			-10000	-1495		
Styrehonorar	530	-116000		-120000	-110627		
Avskrivninger	600	-22431		-22300	-22213		
Revisjonshonorar	671	-8750		-8000	-16125		
Forretningsfører	670	-119490		-126000	-113475		
Juridisk bistand	672		-1291	-15000		-9595	
Konsulenter	873	-1010		-10000	-7303		
Kontingenter	741	-12600	0	-15000	-12600		
Drift/vedl. bygninger	6601	-85634	-118322	-100000	-71729	-37280	
Drift/vedl. VVS	6602	0	-48426	-50000	-42030	-48461	
Drift/vedl. elektro	6603	-33028	-16211	-50000		-457071	
Drift/vedl. utvendig anlegg	6604	-157763		-130000	-113852		
Drift/vedl. heiser	6606	-112077		-120000	-116748		
Drift/vedl. brannsikring	6609	-147262		-90000	-85548		
Drift/vedl. ventilasjon	6612	-100274		-100000	-35569		
Drift/vedl. garasjeanlegg	6614	-2630	-374641	-50000	-15099		
Vedl. leil. lokaler	6616	0			-30747		
Container leie	632	0		-6000	-6975		
Egenandeler	7501	0	0		-16000		
Kostnader dugnad	664	-2081		-5000			
Forsikringer bygninger	7501	-320548		-385000	-315957		
Vann- og avløpsavgift	7721	-1395		-5000	1856		
Renovasjonsavgift	7724	-231688		-230000	-241100		
Elektrisk energi	620	-202184		-220000	-195358		
Andre fyringskostnader	629	-298383		-310000	-280787		
TV-anlegg/bredbånd	6607	-386114		-311000	-404503		
Lokal leie	630	-3000		-3500	-3000		



Driftsmateriell	655	0			-8498	
Lyspærer og sikringer	656	0		-5000		
Vaktmestertjenester	674	-88568		-100000	-113266	
Renhold ved firmaer	677	-143085		-150000	-133095	
Snørydding	678	-98874		-100000	-94952	
Andre fremmede tjenester	679	-57740		-50000	-23593	
Kontor og dataekv.	680	-2033		-10000	-1303	
Kopieringsmatriell	6801	-1823				
Trykksaker	682	-4443		-5000		
Avise, Tidsskrifter	684			-5000		
Møter, kurs, oppdateringer	686	-2850		-3000	-2970	
Andre kontor kostnader	689	-2136		-2500	-52	
Telefon/bredbånd	690	-6394		-10000	-5761	
Porto	694			-2500		
Vedl. biler, maskiner osv.	7030	-3435		-5000	-3505	
Kontingenter fradr. bereg.	742	-3100		-4000	-2900	
Gaver, ikke fradr. Ber.	743	0			-1400	
Bank og kort gebyr	777	-2475		-2500	-2608	
Velferdskostnadere	778	-2241		-10000	-732	
<b>Sum utbetalinger</b>		<b>-2895685</b>	<b>-558891</b>	<b>-3040300</b>	<b>-2808639</b>	<b>-552407</b>
<b>Finansielle inn-/utbetalinger:</b>						
Bankrenter	8026	3440	174518	30000	43073	64957
<b>Sum finansielle inn-/utbetalinger</b>		<b>3440</b>	<b>174518</b>	<b>30000</b>	<b>43073</b>	<b>64957</b>
<b>Driftsresultat (Overskudd)</b>		<b>213631</b>	<b>15627</b>	<b>125300</b>	<b>231736</b>	<b>-487450</b>
Erstatninger			2326153			2813603
<b>Disp. for større kostnader</b>			<b>2341780</b>			<b>2326153</b>
<b>Disponible midler pr. 31.12.2024</b>						
1920 Driftskto OBOS banken		592738		766663		
1920 Driftskto OBOS banken II		0		13091		
Miljøkonto		114047		96950		
19402 Sparekto OBOS banken		16673		0		
1940 Sparekto 2 OBOS banken II		3395585		860651		
Erstatninger OBOS banken					2310475	
<b>Sum disp. midler</b>		<b>4119043</b>	<b>0</b>	<b>1737355</b>	<b>2310475</b>	



## Vedtekter

for Heimansåsen borettslag, org nr 997 003 306.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 6. mai 2011.

Endret 28.05.2013, ved ordinær generalforsamling 31.05.18, 27.05.2021 og 12.05.2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Heimansåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Bruksrett til parkeringsplass i parkeringsanlegget er knyttet til boligen og kan bare selges sammen med boligen.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.



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

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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen



### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Boret 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) Uteplasser, opparbeidet med heller eller trykkimpregnert trevirke, som er etablert i tilknytning til leiligheter i 1. etasje, disponeres av de respektive andelseiere som har utgang direkte fra leilighetene til uteplassene. Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke foreta bygningsmessige endringer på uteplassen. Andelseierne kan herunder, uten styrets samtykke, verken erstatte helleleggingen/trekonstruksjonen med plattning eller en annen type konstruksjon, eller sette opp gjerde eller andre faste innretninger på eller ved sin uteplass.

(4) 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.



(5) 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 brukeren 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige 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, gasspeis med dets inntaksskap og innvendige rør i den tilknytning, 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 reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, gasspeis med dets inntaksskap og innvendige rør i den tilknytning, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong 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 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 ansvar for å påse at eier av gassanlegget til enhver tid ivaretar lovpålagt service, ettersyn og kontroll av felles gassanlegg frem til inntaksskap/abonnementssentral for den enkelte bolig. 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 pantessikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 Betaling av kommunale avgifter for vann og avløp

I eierseksjonssameier er hver eierseksjon en abonnent, forutsatt at sameiets årsmøte har bestemt det. Hvis ikke anses sameiet som abonnent. Bestemmelsen inkluderer også enheter i borettslag med egen vannmåler. Heimansåsen Borettslag ønsker at kommunen skal behandle hver eier/leilighet som en abonnent.

### 6-4 Borettslagets pantessikkerhet

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



## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to 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 skal 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.

(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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap



- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

## 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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. Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte andelseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om borettslagets forsikring brukes, skal styret pålegge andelseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## HUSORDENSREGLER FOR HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT I GENERALFORSAMLING 29. AUGUST 2012 og REVIDERT I GENERALFORSAMLING 27.MAI 2021

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

### § 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

### § 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser om parkering som blir vedtatt.

Det er 38 disponible gjesteparkeringsplasser på øvre plan. 3 har fortrinnsrett for handicaparkering og 15 plasser er tinglyst som gjesteparkering for Sameiet Heimansåsen.

Permanent parkering er ikke tillatt her. Styret kan gi dispensasjon i spesielle tilfeller som f.eks. arbeidsbiler som kun er parkert her over natta.

Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

### § 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.  
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Vedlegg 6

33 av 37

6.0000 Husordensregler.pdf



Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 6 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelige for bygningene.

## **§ 7 Avfall**

Avfallscontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

## **§ 8 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 666 Selskapsnavn: HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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