



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 307 794 | 2 855 162 |
| Sum inntekter | | 4 307 794 | 2 855 162 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 2 119 134 | 1 987 358 |
| Sum kostnader | | 2 233 234 | 2 078 638 |
| Driftsresultat | | 2 074 559 | 776 524 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 103 645 | 55 061 |
| Sum finansinntekter | | 103 645 | 55 061 |
| Annen finanskostnad | | 776 982 | 462 743 |
| Sum finanskostnader | | 776 982 | 462 743 |
| Netto finans | | -673 337 | -407 682 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 401 222 | 368 842 |
| Årsresultat | | 1 401 222 | 368 842 |
| Totalresultat | | 1 401 222 | 368 842 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 401 222 | 368 842 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 401 222 | 368 842 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 19 512 | 36 343 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 19 512 | 36 343 |
| Sum anleggsmidler | | 133 454 512 | 133 471 343 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 9 379 |
| Andre fordringer | | 162 715 | 141 577 |
| Sum fordringer | | 162 715 | 150 956 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 686 663 | 2 583 247 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 686 663 | 2 583 247 |
| Sum omløpsmidler | | 2 849 378 | 2 734 203 |
| SUM EIENDELER | | 136 303 890 | 136 205 545 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 225 000 | 225 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 225 000 | 225 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 80 972 968 | 79 571 746 |
| Sum opptjent egenkapital | | 80 972 968 | 79 571 746 |
| Sum egenkapital | | 81 197 968 | 79 796 746 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 14 908 045 | 16 159 225 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 40 049 640 | 40 066 684 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 54 957 685 | 56 225 909 |
| Sum langsiktig gjeld | | 54 957 685 | 56 225 909 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 91 281 | 3 674 |
| Leverandørgjeld | | 18 010 | 157 282 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 38 946 | 21 935 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 148 236 | 182 891 |
| Sum gjeld | | 55 105 921 | 56 408 799 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 136 303 889 | 136 205 545 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564955

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 628
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 999 276 628
HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 307 794 | 2 855 162 |
| Sum inntekter | | 4 307 794 | 2 855 162 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 2 119 134 | 1 987 358 |
| Sum kostnader | | 2 233 234 | 2 078 638 |
| Driftsresultat | | 2 074 559 | 776 524 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 103 645 | 55 061 |
| Sum finansinntekter | | 103 645 | 55 061 |
| Annen finanskostnad | | 776 982 | 462 743 |
| Sum finanskostnader | | 776 982 | 462 743 |
| Netto finans | | -673 337 | -407 682 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 401 222 | 368 842 |
| Årsresultat | | 1 401 222 | 368 842 |
| Totalresultat | | 1 401 222 | 368 842 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 401 222 | 368 842 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 401 222 | 368 842 |



Organisasjonsnr: 999 276 628
HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 19 512 | 36 343 |
| Sum anleggsmidler | | 133 454 512 | 133 471 343 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| Andre fordringer | | 162 715 | 9 379 |
| Sum fordringer | | 162 715 | 141 577 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 686 663 | 2 583 247 |
| Sum omløpsmidler | | 2 686 663 | 2 583 247 |
| Sum omløpsmidler | | 2 849 378 | 2 734 203 |
| SUM EIENDELER | | 136 303 890 | 136 205 545 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 225 000 | 225 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 225 000 | 225 000 |



| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 80 972 968 | 79 571 746 |
| Sum opptjent egenkapital | 80 972 968 | 79 571 746 |
| Sum egenkapital | 81 197 968 | 79 796 746 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 14 908 045 | 16 159 225 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 40 049 640 | 40 066 684 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 54 957 685 | 56 225 909 |
| Sum langsiktig gjeld | 54 957 685 | 56 225 909 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 91 281 | 3 674 |
| Leverandørgjeld | 18 010 | 157 282 |
| Annen kortsiktig gjeld | 38 946 | 21 935 |
| Sum kortsiktig gjeld | 148 236 | 182 891 |
| Sum gjeld | 55 105 921 | 56 408 799 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 136 303 889 | 136 205 545 |



Organisasjonsnr: 999 276 628
HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 675

Heimansstoppen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Heimanstoppen 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:

14. mai 2024 kl. 19:00, Formidlingssalen, Slemmestad Innbyggertorg (Vaterlandsveien 27, Slemmestad).

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 2023
6. Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 5-3 (1)
7. Sak fra styret: Endring av vedtektene - Kameraovervåking garasjeport og inngang søppelbod
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimanstoppen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Anne Solheim, OBOS velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 0675 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Sak fra styret: Endring av vedtektenes § 5-3 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår 2. setning.

Gjeldende vedtekter ligger bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg (endring i kursiv):

"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. *Ved bruk av*



forsikringen hvor skaden skyldes andelseiers manglende vedlikeholdsplikt, skal andelseier belastes for den gjeldende egenandel."

Forslag til vedtak

Vedtas

Vedlegg

2. 0675 Vedtekter.pdf

Sak 7

Sak fra styret: Endring av vedtektene - Kameraovervåking garasjeport og inngang søppelbod

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Garasjeporten er blitt påkjørt og skadet ved en rekke anledninger. Inngang søppelbod er også utsatt for skade. Det er blitt et problem at skadevolder ikke melder fra til styret. Dette ønsker styret nå å gjøre noe med.

Forslag til vedtak

Kameraovervåking av garasjeporten (innvendig og utvendig) og inngang søppelbod vedtas. Styret sørger for at kameraovervåkingen følger gjeldende regelverk til enhver tid. Dette innarbeides et passende sted i vedtektene.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Eva Hveding har 1 år igjen

Styremedlemmene Martin Aasgaard og Arne Johan Jensen har 1 år igjen

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Garberg
Valgkomitéens innstilling
- Wiggo Hansen
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Unni Brotun
Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elin Johanne Nielsen
Valgkomitéens innstilling
- Ellen Marie Colbjørnsen
Valgkomitéens innstilling
- Kari Oline Granlien
Valgkomitéens innstilling

Sak 10

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:

- Eva Hveding
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martin Aasgaard
Valgkomitéens innstilling



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|---------------|
| Leder | Eva Hveding | Heimansåsen 8 |
| Styremedlem | Martin Aasgaard | Heimansåsen 6 |
| Styremedlem | Rune Garberg | Heimansåsen 8 |
| Styremedlem | Arne Johan Jensen | Heimansåsen 6 |
| Styremedlem | Ellen Johansen | Heimansåsen 6 |
| Varamedlem | Unni Brotun | Heimansåsen 6 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|-----------------|---------------|
| Delegert | Eva Hveding | Heimansåsen 8 |
| Varadelegert | Martin Aasgaard | Heimansåsen 6 |

Valgkomiteen

| | |
|-------------------------|---------------|
| Ellen Marie Colbjørnsen | Heimansåsen 8 |
| Kari Oline Granlien | Heimansåsen 8 |
| Elin Johanne Nielsen | Heimansåsen 8 |

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Heimanstoppen Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Heimanstoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999276628, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 563

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten ble kjøpt i 2013.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Heimanstoppen Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid i 2023

Det ble avholdt 10 styremøter. Det ble gjennomført en felles dugnad i mai samt et felles møte med styret med Heimansåsen Borettslag og Sameiet Heimansåsen.

Vi har fått 2 nye beboere i 2023.

Utbetaling av forlik med ORONA i 2022, 125' ble utbetalt i 2023.
Forlik med OBOS vedrørende fuktskader 125' er utbetalt i 2023.
Vi har mottatt 36' for miljøtiltak.

- Det er gjennomført 2 vernerunder, en vår og en høst.
- Vi har skiftet alle lys armaturer i fellesområder til ledd lys. Dette for å redusere strømforbruket og ligge i forkant for utfasing av den typen lysrør vi bruker.
- Skiftet alle led lister i heis for alle blokkene. Det er dette som styrer dørene.
- Vi har kommet til enighet med OBOS vedrørende fuktproblemer i garasjen. Befaring er planlagt i løpet våren 2024 for planlegging av utbedringene.
- Vi har innhentet tilbud på vannstoppeventil i kjøkkenskap i leilighetene. Blokkene er 10 år gamle, og det er da det kan skjer ting på grunn av alder. Vannstoppventil vil forhindre at en vannlekkasje som står og drypper lenge før det blir oppdaget av andelseier. Dersom en vannlekkasje ikke stoppes fort, kan dette føre til store følgeskader på andre leiligheter. Dette er den enkelte andelseiers ansvar etter § 5-1. Vi vil se på en delfinansiering av disse kostnadene.
- Robot gressklippere er pr. dato ikke slik vi ønsker det. Etter at vi skiftet til led belysning, har ytterligere problemer oppstått. Dette skal forsøkes rettes på til våren med ekstra skjerming fra garasje.
- Vi har inngått ny vaktmesteravtale. Asker og Bærum Vaktmesterservice overtar 01.06.24.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 576 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er budsjettert med kr. 250 000 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimanstoppen Borettslag.

Lån

Heimanstoppen Borettslag har 2 lån i OBOS-banken. Løpende rente 5,70% ved årsslutt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr. 96 000 for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Heimanstoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimanstoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avvirket.

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, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 276 628, KUNDENR. 675

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 2 551 312 | 2 715 214 | 2 551 312 | 2 701 141 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 1 401 222 | 368 842 | 66 347 | 296 500 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 -113 180 | -102 585 | -119 000 | -195 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 -1 138 000 | -430 000 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -213 | -159 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 149 829 | -163 902 | -52 653 | 101 500 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 701 141 | 2 551 312 | 2 498 659 | 2 802 641 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 2 849 378 | 2 734 203 | | |
| Kortsiktig gjeld | -148 237 | -182 891 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 701 141 | 2 551 312 | | |



Heimanstoppen Borettslag

HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 276 628, KUNDENR. 675

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 890 149 | 565 328 | 565 932 | 1 039 572 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 964 340 | 1 847 520 | 1 964 068 | 2 073 428 |
| Andre inntekter | 3 | 315 305 | 12 314 | 12 000 | 12 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 169 794 | 2 425 162 | 2 542 000 | 3 125 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -11 280 | -11 280 | -15 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -80 000 | -80 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 875 | -7 750 | -8 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 520 | -85 910 | -90 000 | -96 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -77 268 | -28 957 | -30 000 | -40 000 |
| Kontingenter | | -11 900 | -9 000 | -12 000 | -9 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -926 202 | -717 408 | -467 600 | -576 000 |
| Forsikringer | | -85 180 | -77 657 | -85 000 | -100 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -193 263 | -179 505 | -232 000 | -250 000 |
| Energi/fyring | | -141 751 | -316 252 | -260 000 | -185 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -285 738 | -243 340 | -250 000 | -300 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -297 436 | -321 579 | -335 773 | -390 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 233 234 | -2 078 638 | -1 861 653 | -2 073 500 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | | | | |
| | | 936 559 | 346 524 | 680 347 | 1 051 500 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 1 138 000 | 430 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 074 559 | 776 524 | 680 347 | 1 051 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 103 645 | 55 061 | 15 000 | 90 000 |
| Finanskostnader | 12 | -776 982 | -462 743 | -629 000 | -845 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -673 337 | -407 682 | -614 000 | -755 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 401 222 | 368 842 | 66 347 | 296 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 1 401 222 | 368 842 | | |



Heimanstoppen Borettslag

HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 276 628, KUNDENR. 675

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 131 235 000 | 131 235 000 |
| Tomt | | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 19 512 | 36 343 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 133 454 512 | 133 471 343 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 9 379 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 158 015 | 141 577 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 4 700 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 401 394 | 399 170 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 990 | 6 806 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 2 278 278 | 2 177 270 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 849 378 | 2 734 203 |
| SUM EIENDELER | | 136 303 890 | 136 205 545 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 45 * 5 000 | | 225 000 | 225 000 |
| Annen egenkapital | 15 | 80 972 968 | 79 571 746 |
| SUM EGENKAPITAL | | 81 197 968 | 79 796 746 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 14 908 045 | 16 159 225 |
| Borettsinnskudd | 17 | 40 030 500 | 40 030 500 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 18 | 19 140 | 36 184 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 54 957 685 | 56 225 909 |



Heimanstoppen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | 18 010 | 157 282 |
| Påløpte renter | 74 578 | 3 674 |
| Påløpte avdrag | 16 703 | 0 |
| Påløpte kostnader | 38 946 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 21 935 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | 148 237 | 182 891 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 19 | 133 435 000 | 133 435 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Asker, 20.03.2024

Styret i Heimanstoppen Borettslag

Eva Hveding /s/

Martin Aasgaard /s/ Rune Garberg /s/

Arne Johan Jensen /s/

Ellen Johansen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 964 340 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 755 358 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 35 530 |
| Kapitalkostnader på IN-lån 2 | 98 611 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 650 |
| Overført til kapitalkostnader | -890 149 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 964 340 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Forliksak | 250 000 |
| Miljøfond | 36 342 |
| Viderefakturerte fakturaer | 28 963 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 315 305 |

NOTE: 4

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.



Heimanstoppen Borettslag

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -17 830 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 063 |
| Multiconsult Norge AS | -57 376 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -77 268 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -179 862 |
| Drift/vedlikehold elektro | -317 591 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -22 551 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -32 963 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -184 721 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -33 942 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -100 411 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -52 937 |
| Kostnader dugnader | -1 226 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -926 202 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -5 703 |
| Renovasjonsavgift | -187 560 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -193 263 |



Heimanstoppen Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -800 |
| Lyspærer og sikringer | -828 |
| Vaktmestertjenester | -48 741 |
| Vakthold | -5 230 |
| Renhold ved firmaer | -107 952 |
| Snørydding | -92 022 |
| Andre fremmede tjenester | -27 840 |
| Trykksaker | -1 945 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 970 |
| Andre kontorkostnader | -1 663 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -4 348 |
| Bank- og kortgebyr | -2 443 |
| Velferdskostnader | -655 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -297 436 |

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 240 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 101 405 |
| SUM FINANSINTEKTER | 103 645 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -774 185 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 797 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -776 982 |

NOTE: 13

BYGNINGER

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2013. | 131 235 000 |
| SUM BYGNINGER | 131 235 000 |

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.238/bnr.563

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN-lån | 4 700 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 4 700 |



Heimanstoppen Borettslag

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 15 909 613 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 75 874 611 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 1 138 000 |
| Reduksjon EK fra IN | -11 949 256 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 80 972 968 |

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Opprinnelig 2013 | -13 343 500 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 370 664 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 96 477 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 11 876 359 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | 0 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2013 | -80 061 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 16 703 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 63 998 252 | |
| Nedbetalt i år, IN | 1 138 000 | -14 908 045 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -14 908 045 |

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2013 | -40 030 500 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -40 030 500 |

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -19 140 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -19 140 |



Heimanstoppen Borettslag

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 40 030 500 |
| Pantelån | 14 908 045 |
| Påløpte avdrag | 16 703 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 65 063 355 |
| TOTALT | 120 018 603 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 131 235 000 |
| Tomt | 2 200 000 |
| TOTALT | 133 435 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3178977. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 30. august 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



Vedtekter

for Heimanstoppen borettslag, org nr 999 276 628.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 29.11.2012

Endret 08.10.2013, 12.05.2014, 10.05.2017, 07.05.2018, 19.08.2020, 26.05.2021 og 10.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

- (1) Heimanstoppen 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.
- (2) Heimanstoppen borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Asker kommune og 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.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



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) Nekte 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.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli 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. 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) Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke foreta bygningsmessige endringer på sine terrasser og balkonger. Andelseierne kan herunder, uten styrets samtykke, verken erstatte trekonstruksjonen med betongheller eller fliser eller foreta utvendige malerarbeider.
- (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) Heimanstoppen borettslag eier kvartalslekeplassen som ligger mellom Heimansåsen borettslag og Boligveien sammen med Heimansåsen borettslag og Sameiet Heimansåsen. Andelseiere i borettslaget har bruksrett til denne.
- (6) Parkeringsplasser
I borettslagets garasjekjeller har andeler bruksrett til egen parkeringsplass. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.
Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies/lånes ut, men kun til beboere i borettslaget.
Det er tillatt å parkere elektrisk bil i garasjen. Installasjon av lader til el-bil tillates etter søknad (se husordensreglene).
- (7) HC-parkeringsplasser i garasjelegget
En av parkeringsplassene i garasjelegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av denne parkeringsplassen.

- (8) Ekstra parkeringsplasser i garasjen
Følgende garasje plasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan 1, 39 og 48, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget.
- (9) Utvendige gjesteparkingsplasser
Gjesteparkingsplasser skal kun benyttes av gjester til andelseiere i borettslaget. Det er således ikke tillatt for andelseierne å benytte disse plassene som ekstra parkering for egen bil. Gjeste plassene kan kun benyttes inntil 3 døgn sammenhengende av samme kjøretøy.
- (10) Sportsboder
Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.
- (11) Sykkelparkering
I borettslagets garasjekjeller har noen andelseiere kjøpt bruksrett til egen sykkelparkering. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Bruksrett til sykkelparkingsplassene kan omsettes internt i borettslaget (maks 1 plass pr. andel). Sykkelparkingsplassene kan leies/lånes ut, men kun til beboere i borettslaget.
- (12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (13) Heimanstoppen Borettslag ønsker at kommunen skal behandle hver eier/leilighet som en abonnent.

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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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, 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, 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.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



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 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 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.

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.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD
vibbo.no/heimanstoppen



6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

- (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 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 tre til fire andre medlemmer samt et varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmet velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder skal i samråd med styret fordele ansvar/oppgaver slik at arbeidsbelastningen i styret for de enkelte medlemmer blir tilnærmet lik.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



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



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite, tre medlemmer – fortrinnsvis et medlem fra hver blokk
- 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.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



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

- (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

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Heimanstoppen Borettslag

Heimansåsen 4, 6 og 8
3470 SLEMMESTAD

vibbo.no/heimanstoppen



Vedlegg: Oversiktsliste over garasje plasser og sportsboder

VEDLEGG 1 HEIMANSTOPPEN BORETTSLAG OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER, SPORTSBODER OG SYKKELPARKERING à jour pr: 19/08-2020

| Leil.nr | Andel | Bruksrett til garasjeplass | Sykkelparkering ** | Bruksrett til bod | Merknad |
|---------|-------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| 1001 | 1 | 2 og 1* | | 1001 | |
| 1002 | 2 | 3 | | 1002 | |
| 1004 | 16 | 11 | 9 | 1004 | |
| 1005 | 17 | 12 | | 1005 | |
| 1007 | 31 | 19 | 4 | 1007 | |
| 1008 | 32 | 20 | | 1008 | |
| 2001 | 3 | 7 HC | | 2001 | |
| 2002 | 4 | 4 | | 2002 | |
| 2004 | 18 | 13 | | 2004 | |
| 2005 | 19 | 14 | 8 | 2005 | |
| 2007 | 33 | 21 og 39* | 10 | 2007 | |
| 2008 | 34 | 22 | | 2008 | |
| 3001 | 5 | 5 | 5 | 3001 | |
| 3002 | 6 | 6 | | 3002 | |
| 3003 | 7 | 47 | | 3003 | |
| 3004 | 20 | 15 | | 3004 | |
| 3005 | 21 | 16 | | 3005 | |
| 3006 | 22 | 17 | | 3006 | |
| 3007 | 35 | 23 | 3 | 3007 | |
| 3008 | 36 | 24 | 7 | 3008 | |
| 3009 | 37 | 25 | | 3009 | |
| 4001 | 8 | 46 og 48* | | 4001 | |
| 4002 | 9 | 45 | | 4002 | |
| 4003 | 10 | 44 | | 4003 | |
| 4004 | 23 | 18 | | 4004 | |
| 4005 | 24 | 41 | | 4005 | |
| 4006 | 25 | 40 | 2 | 4006 | |
| 4007 | 38 | 26 | | 4007 | |
| 4008 | 39 | 27 | | 4008 | |
| 4009 | 40 | 33 | | 4009 | |
| 5001 | 11 | 8 | | 5001 | |
| 5002 | 12 | 9 | 1 | 5002 | |
| 5003 | 13 | 10 | | 5003 | |
| 5004 | 26 | 38 | | 5004 | |
| 5005 | 27 | 37 | | 5005 | |
| 5006 | 28 | 36 | | 5006 | |
| 5007 | 41 | 32 | | 5007 | |
| 5008 | 42 | 31 | | 5008 | |
| 5009 | 43 | 30 | | 5009 | |
| 6001 | 14 | 43 | | 6001 | |
| 6003 | 15 | 42 | | 6003 | |
| 6004 | 29 | 35 | 6 | 6004 | |
| 6006 | 30 | 34 | | 6006 | |
| 6007 | 44 | 28 | | 6007 | |
| 6009 | 45 | 29 | | 6009 | |

* P-plass 1, 39 og 48 følger ikke leielighetene og kan omsettes internt, jfr. § 4-1 (8)

* Sykkelparkeringene følger ikke leielighetene og kan omsettes internt, jfr. § 4-1 (10)



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 675 Selskapsnavn: Heimanstoppen 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
E-post: oef@obos.no

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