



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 003 306  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMANSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Jon Hoel Stabell  
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, 04.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 541 863	14 197 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 541 863</b>	<b>14 197 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		269 142	165 083
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 213	11 051
Annen driftskostnad		3 069 688	4 143 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 361 043</b>	<b>4 319 615</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 180 820</b>	<b>9 877 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		108 030	50 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 030</b>	<b>50 759</b>
Annen finanskostnad		993 073	727 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>993 073</b>	<b>727 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-885 043</b>	<b>-676 781</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 295 777	9 200 715
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		71 986	37 299
Sum varige driftsmidler		174 666 986	174 632 299
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		96 950	67 879
Sum finansielle anleggsmidler		96 950	67 879
Sum anleggsmidler		174 763 936	174 700 178
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 064	7 059
Andre fordringer		26 151	298 319
Sum fordringer		28 215	305 378
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 167	3 932 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 167	3 932 708
Sum omløpsmidler		3 980 382	4 238 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 744 319</b>	<b>178 938 264</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		106 623 226	103 327 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>106 623 226</b>	<b>103 327 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>106 938 226</b>	<b>103 642 449</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		19 065 482	22 616 970
Øvrig langsiktig gjeld		52 473 059	52 446 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>71 538 541</b>	<b>75 063 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>71 538 541</b>	<b>75 063 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 715	5 081
Leverandørgjeld		117 299	216 093
Skyldige offentlige avgifter		4 604	7 161
Annen kortsiktig gjeld		26 934	4 469
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>267 552</b>	<b>232 804</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>71 806 093</b>	<b>75 295 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 744 319</b>	<b>178 938 264</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424970

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 997 003 306  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HEIMANSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Jon Hoel Stabell  
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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 541 863	14 197 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 541 863</b>	<b>14 197 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		269 142	165 083
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 213	11 051
Annen driftskostnad		3 069 688	4 143 481
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 361 043</b>	<b>4 319 615</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 180 820</b>	<b>9 877 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		108 030	50 759
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 030</b>	<b>50 759</b>
Annen finanskostnad		993 073	727 540
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>993 073</b>	<b>727 540</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-885 043</b>	<b>-676 781</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 295 777	9 200 715
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		71 986	37 299
Sum varige driftsmidler		174 666 986	174 632 299
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		96 950	67 879
Sum finansielle anleggsmidler		96 950	67 879
Sum anleggsmidler		174 763 936	174 700 178
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 064	7 059
Andre fordringer		26 151	298 319
Sum fordringer		28 215	305 378
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 167	3 932 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 952 167	3 932 708
Sum omløpsmidler		3 980 382	4 238 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 744 319</b>	<b>178 938 264</b>

## 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	106 623 226	103 327 449
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>106 623 226</b>	<b>103 327 449</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>106 938 226</b>	<b>103 642 449</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 065 482	22 616 970
Øvrig langsiktig gjeld	52 473 059	52 446 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>71 538 541</b>	<b>75 063 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>71 538 541</b>	<b>75 063 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 715	5 081
Leverandørgjeld	117 299	216 093
Skyldige offentlige avgifter	4 604	7 161
Annen kortsiktig gjeld	26 934	4 469
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>267 552</b>	<b>232 804</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>71 806 093</b>	<b>75 295 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>178 744 319</b>	<b>178 938 264</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

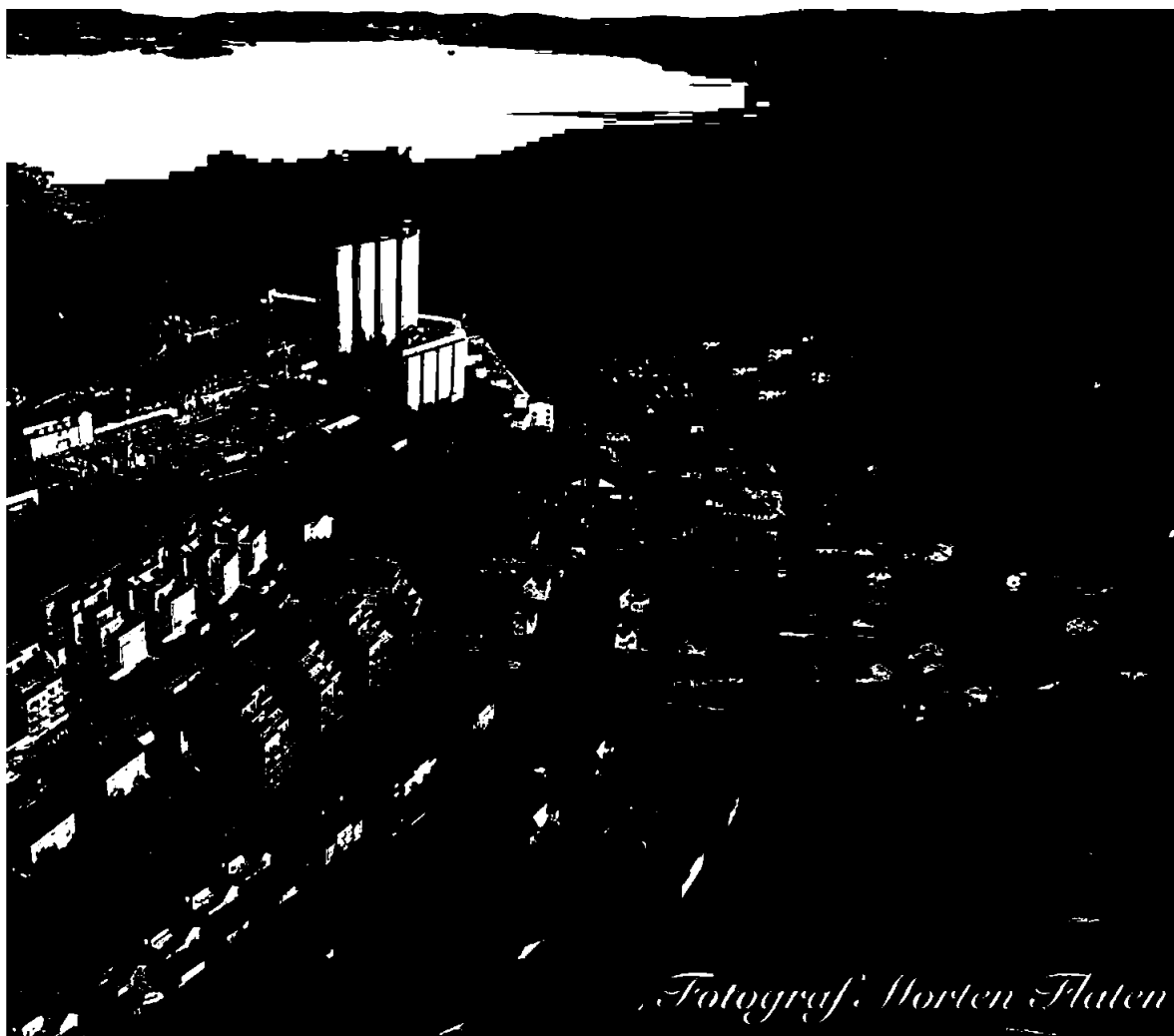
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 0666  
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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Slemmestad Eldresenter, Kirkealleen 5, 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. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

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 Birgitte Junge, 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. 0666 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf
- 2. 0666 Vedtekter.pdf
- 3. 0666 Husordensregler.pdf
- 4. 0666 Søknad om dyrehold.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 116 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Dette er valgkomitéens innstilling:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Inge Skoglund

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gudmund Draugedalen
- Roy Kristian Nordli

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mona Kristin Haugerud
- Solveig Gjørven

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kristin Arntzen
- Laila Hansen
- Tommy Jensen

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

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gudmund Draugedalen





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Inge Skoglund	Heimansåsen 11
Nestleder	Gudmund Draugedalen	Heimansåsen 9
Styremedlem	Elin Vigdis Øverås	Heimansåsen 11
Styremedlem	Dag Løvås	Heimansåsen 7
Styremedlem	Roy Kristian Nordli	Heimansåsen 11
Varamedlem	Uno Eriksen	Heimansåsen 9
Varamedlem	Mona Kristine Haugrud	Heimansåsen 11

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tor Inge Skoglund Heimansåsen 11

#### Varadelegert

Gudmund Draugedalen Heimansåsen 9

### Valgkomiteen

Kirsten Arntzen	Heimansåsen 5
Laila Hansen	Heimansåsen 9
Tommy Jensen	Heimansåsen 11

### Generelle opplysninger om Heimansåsen Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Heimansåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997003306, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 562

Første innflytting skjedde i 2011. Tomten ble kjøpt i 2011.

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

Heimansåsen Borettslag har en deltidsansatt vaktmester.

### 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 perioden mai 2023 – mai 2024

Etter generalforsamlingen 11. mai 2023 har styret avholdt 5 ordinære styremøter. Anne Solheim overtok som ny rådgiver i august 2023. Et budsjettmøte sammen med rådgiver ble avholdt i november.

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

Som nevnt i styrets rapport i innkallingen i 2023 har vi fortsatt noen reklamasjoner etter at Obos fikk lagt ny membran og asfalt på parkeringsplassen og nedkjøringen til garasjen på grunn av vannlekkasjer i garasjen. Det er vannlekkasje fra tak over to parkeringsplasser i garasjen, det er vanninnsig på vegg ved nedkjøringen til garasjen, det er nye fuktskader på garasjevegg etter arbeidet som ble utført ved søppelskuret og det renner vann inn i søppelrommet i stedet for til sluket rett utenfor. Vi jobber videre med dette mot Obos Nye Hjem og sannsynlig må vi bruke advokat igjen.

Manglende fuktspærre på utsiden av garasjeveggen mot veien har ført til fuktskader på vegg innvendig. Vi har rapport fra Rambøll (og tidligere også fra Multiconsult) fått bekreftet at her er det en alvorlig mangel. Vi jobber fortsatt med advokat for å få dette utbedret. Mest sannsynlig blir vi tilkjent et erstatningsbeløp og vi tar jobben selv ved å innhente tilbud på skifte grus i vannrenna mot vegg, skrape gammel dårlig maling, injisere med polyuretan der det er fukt og male med diffusjonsåpen maling.

Etter mange års streben fikk Obos endelig ryddet opp i det meste av kaldraset fra manglende vindspærre og isolasjon i vegger i en leilighet som ligger på parkeringsplassnivå. Beboer har hatt kaldras inn i leiligheten siden innflytting. Årsak: dårlig arbeid under bygging.

Rekkverkene mellom og ved byggene er satt opp for lave og Obos har erkjent ansvar. Det blir montert nye rekkverk i år.

Etter at det i fjor ble montert Waterguard under kjøkkenbenk i alle leiligheter, har vi ikke hatt alvorlige vannlekkasjer. Rørlegger har montert nye avstengingsventiler i tavlerommene. Der kan vi med et tastetrykk stenge vannet til hele blokk eller til en av tre stigerør ettersom hvor det er en lekkasje.

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. Førstehjelp er ferskvare.

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

I vinter frøys brannslangene i garasjen og vi fikk en lekkasje. Rørlegger og elektriker har lagt på ny isolasjon på rørene, skiftet varmekabler på rør og lagt nye varmekabler inne i brannskapene for å unngå at dette skjer igjen.

Lefdal Installasjon har hatt full 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.

Vi har skiftet forsikringsselskap til Gjensidige Forsikring og derved fått en lavere premie. Vi har hatt en dårlig statistikk med vannlekkasjer i leiligheter, og regner med at med Waterguard kan vi slippe betydelige økninger hvert år.

Kostnader til strøm i fellesområder har blitt redusert etter at vi skiftet til LED.

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.

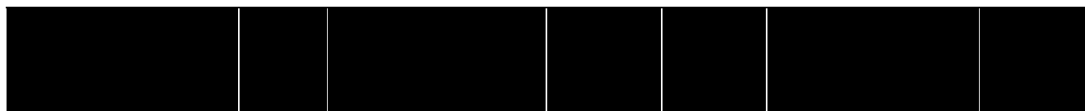
Asker og Bærum Vaktmesterkompani har ansvaret for trappevask, snøbrøyting, strøing og gartnerarbeid. I tillegg har vi Sven Rustad som deltid vaktmester for annet forefallende. Spesielt var det godt å ha en som var ivrig med strøing og snøfreser i vinter.

Det blir rens av ventilasjon fra bad og kjøkken i alle leiligheter 9-11 september.

For øvrig 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.

Vi har nå 25 Zaptec elbilladere i garasjen. Vi har kapasitet til full dekning for alle plasser.

Obos har regnskapsførsel 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 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 og ekstraordinære kostnader for å kunne vise reelle inntekter og kostnader for året. I det offisielle regnskapet opereres det med et driftsresultat på kr 3.295.777 inkludert IN-lån, mens vi med vår metode kommer til et positivt resultat på kr 231.186. Hadde vi kun fulgt driftsoverskuddet som Obos viser, ville vi fort endt opp med underskudd fordi man trodde det var mer kapital tilgjengelig. I 2023 ble det en økning for felleskostnader (husleia). I mars i år ble det en økning på 5%. Med stram budsjettkontroll bør vi kunne unngå ytterligere økninger i år.



Resultatregnskap for:	Konto	Grunnlag for husleien	Påvirker ikke husleien	Budsjett Grunnlag for husleien	Budsjett Grunnlag påvirker ikke husleien	Budsjett Grunnlag for husleien
År		2023	2023	2023	2023	2024
Måned		31.12.2023	31.12.2023	Hele året	Hele året	Hele året
<b>Driftsinntekter:</b>						
Parkering (Heimansåsen Sameie)	002	-32856		-35090		-34500
Felleskostnader	101	-2883420		-2883355		-3027591
A konto vann og avløp's avgift	031					
Betalt for ladestrøm	399	-75738		-96000		-70000
Egenbetaling peisvedlikehold	044					
Diverse inntekter	3631	-5288		-50000		
Erstatninger	399					
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-2997302</b>	<b>0</b>	<b>-3064445</b>		<b>-3132091</b>
<b>Utbetalingene:</b>						
Personalkostnader	500	110175		70000		105000
Arbeidsgiveravgift	5400	33073		16000		33000
Påløpt feriepenger	515	13772		8800		13000
Kurs	594	1495				2000
Styrehonorar	530	110627		111500		116000
Avskrivninger	600	22213				18000
Revisjonshonorar	671	16125		7000		8000
Forretningsfører	670	113475		115000		120000
Juridisk bistand	672		9595	15000		10000
Konsulenter	873	7303		40000		20000
Kontingenter	741	12600	0	15000		15000
Større vedlikehold	6600					
Drift/vedl. byggninger	6601	71729	37280	100000		100000
Drift/vedl. VVS	6602	42030	48461	100000		50000
Drift/vedl. elektro	6603		457071	0	600000	50000
Drift/vedl. utvendig anlegg	6604	113852		75000		80000
Drift/vedl. heiser	6606	116748		120000		140000
Drift/vedl. brannsikring	6609	85548		100000		100000
Drift/vedl. ventilasjon	6612	35569		100000		50000
Drift/vedl. garasjeanlegg	6614	15099		50000		30000
Vedl. leil. lokaler	6616	30747				35000
Container leie	632	6975				10000



Egenandeler	7501	16000	12 000	6000		
Kostnader dugnad	664		5000	5000		
Forsikringer bygninger	7501	315957	333000	333000		
Vann- og avløpsavgift	7721	-1856	50000			
Renovasjonsavgift	7724	241100	250000	270000		
Elektrisk energi	620	195358	300000	190000		
Andre fyringskostnader	629	280787	300000	300000		
TV-anlegg/bredbånd	6607	404503	370000	425000		
Lokal leie	630	3000	3500	3500		
Driftsmateriell	655	8498	15000	15000		
Lyspærer og sikringer	656		10000	5000		
Vaktmestertjenester	674	113266	150000	100000		
Renhold ved firmaer	677	133095	130000	150000		
Snørydding	678	94952	40000	100000		
Andre fremmede tjenester	679	23593	30000	25000		
Kontor og datarekv.	680	1303	10000	5000		
Trykksaker	682		5000			
Aviser, Tidsskrifter	684					
Møter, kurs, oppdateringer	686	2970	3000	3000		
Andre kostnader	859		35000			
Andre kontor kostnader	689	52	2500	1000		
Telefon/bredbånd	690	5761	15000	8000		
Porto	694		2500	2000		
Vedl. biler, maskiner osv.	7030	3505	6907	10000		
Kontingenter fradr. bereg.	742	2900		3500		
Gaver, ikke fradr. Ber.	743	1400		2000		
Bank og kort gebyr	777	2608	2500	3000		
Velferdskostnadere	778	732	10000	5000		
<b>Sum utbetalinger</b>		<b>2808639</b>	<b>552407</b>	<b>3122207</b>	<b>600000</b>	<b>3075000</b>
<b>Finansielle inn-/utbetalinger:</b>						
Bankrenter	8026	-43073	-64957	-20000		-40000
Pantegjeldsrente						
Andre rentekostnader	8191	550				600
<b>Sum finansielle inn-/utbetalinger</b>		<b>-42523</b>	<b>-64957</b>	<b>-20000</b>		<b>-39400</b>
Overført erstatninger fra 2022			-2813603			
<b>Driftsresultat</b>		<b>-231186</b>	<b>-2326153</b>	<b>37762</b>		<b>-96491</b>



Disponible midler pr.  
31.12.23

Disponible midler  
pr. 01.01.23

1920 Driftskto OBOS banken	766663	372767
1920 Driftskto OBOS banken II	13091	9447
Miljøkonto	96950	67879
1940 Sparekto 2 OBOS banken II	860651	822494
19402Sparekonto i OBOS banken	2310475	2726458

<b>Sum disp. midler</b>	<b>1737355</b>	<b>2310475</b>	<b>1272587</b>	<b>2726458</b>
-------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------



## 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. 646.000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er budsjettert med kr. 270.000 til renovasjon.

### 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 Heimansåsen Borettslag.

### Lån

Heimansåsen Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Flytende 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 120 000 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 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Heimansåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimansåsen 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](http://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, 14. mars 2024

**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. 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 005 282</b>	<b>1 251 038</b>	<b>4 005 282</b>	<b>3 712 831</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 295 777	9 200 715	517 793	393 400
Tilbakeføring av avskrivning	15 22 213	11 051	0	18 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -56 900	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -316 382	-358 599	-445 000	-296 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -3 235 106	-6 098 585	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 053	-338	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-292 451</b>	<b>2 754 244</b>	<b>72 793</b>	<b>115 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 712 830</b>	<b>4 005 282</b>	<b>4 078 075</b>	<b>3 828 231</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 980 382	4 238 086		
Kortsiktig gjeld	-267 552	-232 804		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 712 830</b>	<b>4 005 282</b>		



Heimansåsen Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 309 455	1 085 975	1 155 744	1 358 436
Innkrevde felleskostnader	2	2 916 276	2 867 388	3 014 256	3 062 564
Innbetalinger		0	7 059	0	0
Andre inntekter	3	81 026	4 138 104	50 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 306 757</b>	<b>8 098 526</b>	<b>4 220 000</b>	<b>4 491 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-158 515	-60 619	-94 800	-153 000
Styrehonorar	5	-110 627	-104 464	-111 500	-116 000
Avskrivninger	15	-22 213	-11 051	0	-18 000
Revisjonshonorar	6	-16 125	-8 250	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-113 475	-108 900	-115 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-16 898	-60 216	-55 000	-30 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 039 385	-1 835 024	-1 250 000	-646 000
Forsikringer		-315 957	-277 900	-333 000	-333 000
Kommunale avgifter	9	-239 244	-440 591	-300 000	-270 000
Energi/fyring	10	-476 144	-626 295	-600 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 503	-344 660	-370 000	-425 000
Andre driftskostnader	11	-435 357	-429 044	-435 907	-451 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 361 043</b>	<b>-4 319 615</b>	<b>-3 687 207</b>	<b>-3 075 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>945 714</b>	<b>3 778 911</b>	<b>532 793</b>	<b>1 416 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		3 235 106	6 098 585	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 180 820</b>	<b>9 877 496</b>	<b>532 793</b>	<b>1 416 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	108 030	50 759	20 000	40 000
Finanskostnader	13	-993 073	-727 540	0	-1 062 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-885 043</b>	<b>-676 781</b>	<b>20 000</b>	<b>-1 022 600</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	-35 000	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 295 777</b>	<b>9 200 715</b>	<b>517 793</b>	<b>393 400</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 295 777	9 200 715		



Heimansåsen Borettslag

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<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	71 986	37 299
Miljøbankkonto, øremerket		96 950	67 879
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>174 763 936</b>	<b>174 700 178</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 064	7 059
Forskuddsbetalte kostnader		16 393	12 794
Andre kortsiktige fordringer	16	9 759	285 525
Driftskonto OBOS-banken		766 663	372 767
Driftskonto OBOS-banken II		13 091	9 447
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 287	1 543
Sparekonto OBOS-banken		2 310 475	2 726 458
Sparekonto OBOS-banken II		860 651	822 494
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 980 382</b>	<b>4 238 086</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 744 319</b>	<b>178 938 264</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	17	106 623 226	103 327 449
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>106 938 226</b>	<b>103 642 449</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 065 482	22 616 970
Borettsinnskudd	19	52 378 500	52 378 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	94 559	67 541
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>71 538 541</b>	<b>75 063 011</b>



Heimansåsen Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		117 299	216 093
Skyldige offentlige avgifter	21	4 604	7 161
Påløpte renter		95 385	5 081
Påløpte avdrag		23 330	0
Annen kortsiktig gjeld	22	26 934	4 469
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>267 552</b>	<b>232 804</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 744 319</b>	<b>178 938 264</b>

Pantstillelse	23	174 595 000	174 595 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.03.2024

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 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	2 883 420
Parkeringsleie	32 856
Kapitalkostnader på IN-lån	1 275 761
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	33 694
Overført til kapitalkostnader	-1 309 455
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 916 276</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Adm.gebyr	344
Dobbelt kostnadsført, tilbakeføringer	4 944
Ladeinntekter	75 738
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>81 026</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-110 175
Påløpte feriepenger	-13 772
Arbeidsgiveravgift	-33 073
Personalopplæring, kurs	-1 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-158 515</b>

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



**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 627.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 595
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 303
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 898</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-109 009
Drift/vedlikehold VVS	-90 490
Drift/vedlikehold elektro	-457 071
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 852
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 548
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 569
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 099
Egenandel forsikring	-16 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 039 385</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	1 856
Renovasjonsavgift	-241 100
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-239 244</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-195 358
Andre fyringskostnader	-280 787
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-476 144</b>



Heimansåsen Borettslag

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-6 975
Driftsmateriell	-8 498
Vaktmestertjenester	-113 266
Renhold ved firmaer	-133 095
Snørydding	-94 952
Andre fremmede tjenester	-54 340
Kontor- og datarekvisita	-1 303
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-52
Telefon/bredbånd	-5 761
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 505
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 400
Bank- og kortgebyr	-2 608
Velferdskostnader	-732
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-435 357</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105 503
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>108 030</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-993 073
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-993 073</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.



Heimansåsen Borettslag

### NOTE: 15

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

##### Robotklipper

Tilgang 2021	55 257	
Avskrevet tidligere	-17 958	
Avskrevet i år	-11 051	
		26 248

##### Snøfreser

Tilgang 2023	56 900	
Avskrevet i år	-11 162	
		45 738

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **71 986**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-22 213**

### NOTE: 16

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto		5 512
Biltema		438
Ladeinntekter		3 809
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>9 759</b>

### NOTE: 17

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	23 636 294
Egenkapital fra IN tidligere	81 951 140
Egenkapital fra IN 2023	3 235 106
Reduksjon EK fra IN	-2 199 314

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **106 623 226**

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

Opprinnelig 2011	-104757000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	188 890	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	316 382	
Nedbetalt tidligere, IN	81 951 140	
Nedbetalt i år, IN	3 235 106	
		-19 065 482

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-19 065 482**

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



Heimansåsen Borettslag

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011/2012 -52 378 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -52 378 500**

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -94 559

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -94 559**

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 287

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 317

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 604**

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -13 772

Avslutning kort, motpost i 2024-regnskapet -13 162

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -26 934**

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 52 378 500

Pantelån 19 065 482

Påløpte avdrag 23 330

Beregnete IN-forpliktelser 82 986 932

**TOTALT 154 454 244**

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

Bygninger 162 895 000

Tomt 11 700 000

**TOTALT 174 595 000**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92257196. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## 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 samen 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 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.

### 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 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 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 3

37 av 42

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: .....



## 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 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 666 Selskapsnavn: Heimansåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

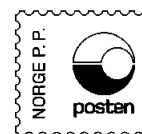
Signatur: \_\_\_\_\_

### 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: \_\_\_\_\_



**Returadresse**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6666, St. Olavs Plass  
0129 Oslo



**OBOS**

Eiendomsforvaltning

Freserveien 1  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [eiendomsforvaltning@obos.no](mailto:eiendomsforvaltning@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim