



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 210 379	6 527 001
Sum inntekter		6 210 379	6 527 001
Kostnader			
Lønnskostnad		104 045	111 168
Annen driftskostnad		2 318 406	2 583 796
Sum kostnader		2 422 451	2 694 963
Driftsresultat		3 787 929	3 832 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 274	34 645
Sum finansinntekter		19 274	34 645
Annen finanskostnad		692 614	872 840
Sum finanskostnader		692 614	872 840
Netto finans		-673 340	-838 195
Ordinært resultat før skattekostnad		3 114 589	2 993 843
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 114 589	2 993 843
Årsresultat		3 114 589	2 993 843
Totalresultat		3 114 589	2 993 843
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 114 589	2 993 843
Sum overføringer og disponeringer		3 114 589	2 993 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		174 595 000	174 595 000
Sum varige driftsmidler		174 595 000	174 595 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		174 595 000	174 595 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		303 703	310 269
Sum fordringer		303 703	310 409
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 886 272	1 793 083
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 886 272	1 793 083
Sum omløpsmidler		2 189 974	2 103 493
SUM EIENDELER		176 784 974	176 698 493

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		92 580 806	89 466 218
Sum opptjent egenkapital		92 580 806	89 466 218
Sum egenkapital		92 895 806	89 781 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 187 677	34 271 711
Øvrig langsiktig gjeld		52 378 500	52 378 500
Sum annen langsiktig gjeld		83 566 177	86 650 211
Sum langsiktig gjeld		83 566 177	86 650 211
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 035	5 258
Leverandørgjeld		301 124	261 806
Annen kortsiktig gjeld		18 832	
Sum kortsiktig gjeld		322 991	267 064
Sum gjeld		83 889 168	86 917 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 784 974	176 698 493



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426784

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 997 003 306
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 210 379	6 527 001
Sum inntekter		6 210 379	6 527 001
Kostnader			
Lønnskostnad		104 045	111 168
Annen driftskostnad		2 318 406	2 583 796
Sum kostnader		2 422 451	2 694 963
Driftsresultat		3 787 929	3 832 038
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 274	34 645
Sum finansinntekter		19 274	34 645
Annen finanskostnad		692 614	872 840
Sum finanskostnader		692 614	872 840
Netto finans		-673 340	-838 195
Ordinært resultat før skattekostnad		3 114 589	2 993 843
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 114 589	2 993 843
Årsresultat		3 114 589	2 993 843
Totalresultat		3 114 589	2 993 843
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 114 589	2 993 843
Sum overføringer og disponeringer		3 114 589	2 993 843



Annen egenkapital	92 580 806	89 466 218
Sum opptjent egenkapital	92 580 806	89 466 218
Sum egenkapital	92 895 806	89 781 218
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 187 677	34 271 711
Øvrig langsiktig gjeld	52 378 500	52 378 500
Sum annen langsiktig gjeld	83 566 177	86 650 211
Sum langsiktig gjeld	83 566 177	86 650 211
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 035	5 258
Leverandørgjeld	301 124	261 806
Annen kortsiktig gjeld	18 832	
Sum kortsiktig gjeld	322 991	267 064
Sum gjeld	83 889 168	86 917 275
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	176 784 974	176 698 493



Organisasjonsnr: 997 003 306
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Heimansåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Heimansåsen Borettslag. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/666>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring i husordensregler - Parkering
6. Vedtektsendring - nytt punkt 11 - Forsikring
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite
9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimansåsen Borettslag

Tor Inge Skoglund

Hannah Walle Hunter

Gudmund Draugedalen

Dag Løvås

Roy Kristian Nordli



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon til eiere og stemmeseddel.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Heimansåsen Borettslag vil slik det ser ut nå bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

Dersom Asker kommune kommer med nye retningslinjer som tillater at årsmøte kan avholdes med fysisk oppmøte vil styret komme med ny beskjed.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 27.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 31.05.21 kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Heimansåsen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.21 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 31.05.21 kl. 09.00.

Selskapsnummer: 0666 **Selskapsnavn** Heimansåsen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Svein Arne Elden og Elisabeth Saxerud velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 350.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

5. Endring i husordensregler - Parkering

Saksfremstilling -se innkalling

Forslag til vedtak

Følgende tilleggstekst til til eksisterende setninger i § 4 vedtas:

"Det er 38 disponible gjesteparkeringsplasser på øvre plan. 3 har fortrinnsrett for handicapparkering 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."

For		Mot	
-----	--	-----	--

6. Vedtektsendring – nytt punkt 11 Forsikring

Saksfremstilling – se innkalling

Forslag til vedtak:

Punkt 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.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Dag Løvås	
Styremedlem 2 år	Elin Øverås	
Varamedlem 1 år	Elisabeth Saxerud	
Varamedlem 1 år	Svein Arne Elden	



8. Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Sylvi Larsen	
Medlem	Gry Flaten	
Medlem	Julie Sandvik Sundt	

9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert 1 år	Tor Inge Skoglund	
Vara for delegert 1 år	Svein Arne Elden	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Svein Arne Elden og Elisabeth Saxrud velges.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport 2020 -1 - Heimansåsen Borettslag.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Inge Skoglund	2020-2022	Heimansåsen 11
Nestleder	Hannah Walle Hunter	2019-2021	Heimansåsen 9
Styremedlem	Gudmund Draugedalen	2020-2022	Heimansåsen 9
Styremedlem	Dag Løvås	2019-2021	Heimansåsen 7
Styremedlem	Roy Kristian Nordli	2020-2022	Heimansåsen 11
Varamedlem	Svein Arne Elden	2020-2021	Heimansåsen 11
Varamedlem	Elisabeth Saxrud	2020-2021	Heimansåsen 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert			
Tor Inge Skoglund		2020-2021	Heimansåsen 11
Varadelegert			
Svein Arne Elden		2020-2021	Heimansåsen 11

Valgkomiteen

Rigmor Bjørnstad		2020-2021	Heimansåsen 9
Gry Flaten		2020-2021	Heimansåsen 9
Julie Sandvik Sundt		2020-2021	Heimansåsen 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Heimansåsen 5
Heimansåsen 7
Heimansåsen 9
Heimansåsen 11

Gårds- og bruksnummer:
238 562

Første innflytting skjedde i 2011. Tomten, kjøpt i 2011 er på 15 DA.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Heimansåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Heimansåsen Borettslag

Styrets arbeid i perioden juni 2020 - mai 2021

Etter generalforsamlingen 4. juni 2020 har styret avholdt 6 ordinære styremøter og et regnskapsmøte med forvaltningskonsulenten.

På grunn av koronaen har vi ikke hatt anledning til å ha et møte sammen med alle tillitsvalgte. Det årlige fellesmøtet for representanter for styrene i Sameiet Heimansåsen, Heimanstoppen Borettslag og Heimansåsen Borettslag har blitt utsatt for andre år av samme grunn.

Informasjon til beboere blir jevnlig levert i postkassene. Tidligere ble samme informasjon lagt ut på vår hjemmeside (<http://heimansaasen.no>), men den er nå i dvale etter at Obos opprettet Vibbo. Her ligger alle infoskriv i tillegg til mye annet nyttig. Adressen er vibbo.no/heimansaasen. Beboere kan her sjekke egne kontaktdetaljer og korrigere når det skulle være nødvendig. Det ligger informasjon her om borettslaget og egen leilighet.

To ganger årlig legger vi ut vedlikeholdsrutiner for leiligheter. Dette er hentet fra Boligmappa. Det er viktig at det blir foretatt regelmessig vedlikehold i egen leilighet.

Normal reklamasjonstid er 5 år mot byggherre/entreprenør, men vi har hatt saker som ble påklaget innen fristen og fortsatt ikke ferdigstilt. I fjor ble det ny fundamentering for østterrassene i nr. 5. Det ble tettet bjelkehull inn til 6 terrasser i nr. 9 og 11. Fuktighet hadde trengt inn i stueveggene og tre stuer måtte males. Vi har fortsatt i år hatt problemer med lekkasjer fra garasjetaket. Obos/Multi Kraft har jobbet på et område i vinter og takplater er montert i taket over tre biler ved nr. 9. Det virker som om det på enkelte plasser mangler membran og isolasjon under asfalten på gjesteparkeringsområdet. Obos har akseptert denne reklamasjonen. Vi jobber med å få aksept for at Obos tar ansvaret for feilaktig montering av lufteluker i flere leiligheter. Dette ble oppdaget i vinter og derved lenge etter reklamasjonstiden, men vi hevder dette er en graverende byggefeil og har kontakt med advokat.

Vi har engasjert Obos Prosjekt for en gjennomgang av bygningsmassen for å få en anbefalt femårs vedlikeholdsplan.

Det ble avholdt en dugnad i perioden.

Lefdal Installasjon har gitt oss et tilbud på å skifte til LED-lamper i alle trappeganger. Det hadde vært fint å fått det gjort, men kostnaden blir for høy. Vi fortsetter med det opplegget vi har i dag og at vaktmester skifter pærer når det trengs.

Honeywell hadde årlige test i vinter på vårt alarmopplegg. Alt fungerer som det skal, men i flere leiligheter er det vanskelig å høre brannalarmen som er plassert ved heisen i hver etasje. Vi vurderer hvilke tiltak som skal til for å få en forbedring og har dette som et tema med Obos Prosjekt.



Norsk Brannvern har byttet alle batterier i brannalarmer og sjekket brannslukningsapparater. I noen leiligheter må det monteres flere brannalarmer. Det er anbefalt at beboere skaffer seg branntepper og slukkeskum på sprayboks i tillegg til de tunge brannslukningsapparatene som er i hver leilighet.

Icopal har hatt sin årlige sjekk av tak og her er alt greit.
Lefdal har hatt sin årlige kontroll av alt elektrisk anlegg på fellesområdet.

Otis har jevnlig sjekk og service på heiser. I forbindelse med gravearbeid i Vaterlandsveien vil Telenor fjerne kabler for fasttelefoner som brukes til alarmtelefon. Otis har nå demontert de faste linjene inn til heisene og installert mobilt anlegg.

Blikra & Søderblom har foretatt noen utskiftninger på deler til viftene som står på taket. Industriporter AS har halvårlig kontroll/service på garasjeporten. Otechos Services har hatt service på gasspeiser og utvendig gassanlegg. Grunnet koronaen har det ikke vært mulig å få de til å utføre ekstra service. Kontakt styret hvis det er nødvendig. Vi håper vi kan få til et hjertestarterkurs og brannslukningskurs til høsten.

Spesielt i nr. 9 er det lekkasjer fra terrasser hvor det renner vann ned på vinduer i etasjene under. Noen vinduer må slipes for å få bort striper. Mye av problemet er at det er en åpning mellom terrasse og vegg. Men alvorligere er det at det ikke er tett rundt dørstokker. En del ble forbedret i 2020 og det gjenstår fortsatt en god del som må gjøres i år.

Styret har avholdt to runder med internkontroll av vår bygningsmasse.

Det er et problem med kondens i garasjen og det merket vi godt da kuldeperioden brått sluttet. Vi planlegger å gjøre tiltak her, men det er ikke helt klart hva det blir ennå.

Vi har tidligere hatt vannlekkasjer i første etasje i nr. 11 og nr. 9 hvor det er koblet varmekabel på vannrør inn til byggene. I høst koblet vi ut strømmen til disse varmekablene i nr. 5, 7 og 9, men beholdt de på i nr. 11. Etter en mindre lekkasje i en leilighet i nr. 9 ble alle tre varmekabler fjernet og rørene plombert. Det er målt for høyt vanntrykk i alle fire blokker og rørlegger har anbefalt å installere en reduksjonsventil til hovedinntaket i kum utenfor nr. 5. Samtidig fjernes varmekabler i nr. 5 og 7. I nr. 11 ligger vannrørene høyt i bakken og her vil varmekabler bli frakoblet, men beholdt i rørene i tilfelle de trengs på et senere tidspunkt.

Vi har inngått avtale med en ny gartner som startet opp i fjor. I år går vi til innkjøp av en robotklipper for å slå områdene nedenfor blokkene. Vaktmester vil fortsatt slå gresset ved lekeplassen og gartneren skal ta skråningene.

Etter påske ble gjesteparkeringen feid og det ble feiing og vasking i garasjen. Alle trappeganger er nå bonet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 458 322.

Dette er kr 117 678 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader som følge av at enkelte andelseiere har nedbetalt sin gjeld og lavere rente.

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon fra OBOS Nye Hjem AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 422 451.

Dette er kr 17 126 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 3 114 589 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 752 057 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 362 532.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 866 983 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 747 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr. 198 486. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimansåsen Borettslag.

Lån

Heimansåsen Borettslag har to lån i OBOS-banken. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente 1,78 %. Begge lånene belaster borettslaget månedlig. Det første lånet er avdragsfritt frem til 30.08.2022 og utløper 30.08.2051. Det minste lånet utløper 30.07.2022.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Felleskostnadene indeksjusteres fra og med mars hvert år. Felleskostnadene øker dermed med 1,4 % fra og med 01.03.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Heimansåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Heimansåsen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning - Heimansåsen Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 836 429	2 158 960	1 836 429	1 866 983
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 114 589	2 993 843	286 675	40 600
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	1 200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-331 977	-1 553 015	-341 000	-319 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 752 057	-2 963 359	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		30 555	-322 531	-54 325	-278 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 866 983	1 836 429	1 782 104	1 588 583
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 189 974	2 103 493		
Kortsiktig gjeld		-322 991	-267 064		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 866 983	1 836 429		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 024 591	1 225 955	1 235 352	871 812
Innkrevde felleskostnader	2	2 370 296	2 329 078	2 340 648	2 423 188
Andre inntekter	3	63 435	8 609	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 458 322	3 563 642	3 576 000	3 295 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 545	-13 738	-13 325	-14 050
Styreonorar	5	-94 500	-97 430	-94 500	-100 350
Revisjonshonorar	6	-5 420	-4 875	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 750	-102 750	-105 000	-108 000
Konsulentonorar	7	-33 953	-53 820	-35 000	-55 000
Kontingenter		-14 650	-14 150	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-713 770	-985 263	-592 000	-747 000
Forsikringer		-150 078	-103 508	-150 000	-198 000
Kommunale avgifter	9	-258 696	-199 255	-220 000	-230 000
Energi/tyring	10	-359 708	-435 499	-435 000	-435 000
TV- anlegg/bredbånd		-312 984	-315 393	-325 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-366 397	-369 283	-415 500	-476 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 422 451	-2 694 963	-2 405 325	-2 710 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
Innbetalt andel fellesgjeld		2 752 057	2 963 359	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 787 929	3 832 038	1 170 675	584 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 274	34 645	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-692 614	-872 840	-904 000	-564 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-673 340	-838 195	-884 000	-544 000
ÅRSRESULTAT		3 114 589	2 993 843	286 675	40 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 114 589	2 993 843		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger			
r	14	162 895 000	162 895 000
Tomt		11 700 000	11 700 000
SUM ANLEGGSMIDLER		174 595 000	174 595 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		161 744	306 570
Andre kortsiktige fordringer	15	1 808	3 699
Underregnskap	19	140 150	0
Driftskonto OBOS-banken		485 617	129 331
Driftskonto OBOS-banken II		7 446	3 515
Sparekonto OBOS-banken		7 382	93 238
Sparekonto OBOS-banken II		1 385 827	1 567 000
SUM OMLØPSMIDLER		2 189 974	2 103 493
SUM EIENDELER		176 784 974	176 698 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	92 580 806	89 466 218
SUM EGENKAPITAL		92 895 806	89 781 218
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 187 677	34 271 711
Borettsinnskudd	18	52 378 500	52 378 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		83 566 177	86 650 211
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		301 124	261 806
Påløpte renter		3 035	5 258
Annen kortsiktig gjeld	20	18 832	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		322 991	267 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 784 974	176 698 493
Pantstillelse	21	174 595 000	174 595 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 21.04.2021

Styret i Heimansåsen Borettslag
Gudmund Draugedalen/s/Tor Inge Skoglund /s/
Roy Kristian Nordli/s/

Dag Løvås/s/

Hannah Walle Hunter/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	2 337 736
Parkering	31 560
Strøm og leie el-bil	1 000
Kapitalkostnader på IN-lån	729 180
Kapitalkostnader på IN-lån 2	337 496
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-52 878
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	10 793
Overført til kapitalkostnader	-1 024 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 370 296

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon Heimanstoppen Borettslag	2 231
Refusjon Sameiet Heimanssåsen	1 859
Nettinnbetalinger	16 458
Refusjon OBOS Nye Hjem AS	26 250
Skadeoppgjør	16 637
SUM ANDRE INNTEKTER	63 435

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 324
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 779
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 545

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 94 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 953
SUM KONSULENTHONORAR	-33 953

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-232 764
Drift/vedlikehold VVS	-810
Drift/vedlikehold elektro	-53 353
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 162
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 219
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-103 026
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 377
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-713 770

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-37 692
Renovasjonsavgift	-221 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-258 696

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-111 386
Andre fyringskostnader	-248 321
SUM ENERGI / FYRING	-359 708

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Driftsmateriell	-908
Lyspærer og sikringer	-17 025
Vaktmestertjenester	-130 034
Renhold ved firmaer	-122 514
Snørydding	-34 374
Andre fremmede tjenester	-12 884
Trykksaker	-3 204
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-3 027
Telefon, annet	-8 118
Porto	-858
Bank- og kortgebyr	-2 495
Velferdskostnader	-29 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-366 397

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	82
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 192
SUM FINANSINNTEKTER	19 274

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 658
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-676 302
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 654
SUM FINANSKOSTNADER	-692 614

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.38/bnr.562

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Debetkort	1 080
Til gode av eierne, avregning IN-lån	728



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **1 808**

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	16 449 374
Egenkapital fra IN tidligere år	85 327 464
Egenkapital fra IN 2020	2 752 057
Reduksjon EK fra IN	-11 948 089

SUM ANNEN EGENKAPITAL**92 580 806**

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt, tidl. OBOS-banken	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2011	-104 757 000
Nedbetalt tidligere, IN	71 384 555
Nedbetalt i år, IN	2 692 000
	-30 680 445
OBOS-banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2012	-17 459 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 617 325
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	331 977
Nedbetalt tidligere, IN	13 942 909
Nedbetalt i år, IN	60 057
	-507 232
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 187 677

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene



vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt	Første avdrag er 30/08-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2022	
5009, 7004		550
1002, 1003		650
5002		700
5005		1 050
1004, 6010		1 100
2005		1 350
4002		1 400
5007		1 450
6004		1 550
7006		1 600
7001		1 700
5004		1 900
5006		2 250
4004		2 300
6005		2 350
3004, 7003		2 400
6008		2 450
6011, 6012		2 500
5008		3 200
3005		3 300
		3 350
1006		3 500
1008		3 550
2002, 5010		3 600
1005		3 750

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2011/2012

-52 378 500

SUM BORETTSINNSKUDD**-52 378 500****NOTE: 19**

**UNDERREGNSKAP, VANN OG AVLØP**

Innbetalt à konto	-104 968
Vann/kloakk	245 118
SUM UNDERREGNSKAP, VANN OG AVLØP	140 150

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder 2020 - mottatt og betalt i 2021	-18 832
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-18 832

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 378 500
Pantelån	31 187 677
Beregnete IN-forpliktelse	76 131 432
TOTALT	159 697 609

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninge	
r	162 895 000
Tomt	11 700 000
TOTALT	174 595 000



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post heimansasen@styrerommet.net.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

FDVWEB- Boligperm

Boligperm er andelseiers dokumentasjon av boligen på nett. Denne inneholder dokumentasjon om boligens interiør, tekniske løsninger, samt beskrivelser av vedlikeholdsrutiner. Boligpermen finnes på følgende web-adresse: <http://boligperm.no>.

Du får tilgang ved hjelp av 4 følgende trinn.

1. Bruk "hurtigsøk" på toppen for å finne ditt borettslag
2. Velg ditt borettslag ved å klikke på navnet
3. Velg din leilighet
4. Skriv inn navn og e-postadresse

Du vil få tilsendt et midlertidig passord som du bruker til innlogging første gang.

Vaktmester

Heimansåsen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS som kan kontaktes på telefon 6715 00 88.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS på e-post obos@obos.no eller på telefon 02333.

Forsikring

"Bruk av borettslagets forsikring.

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i selskapet If. Alle veggfaste installasjoner inne i andelene omfattes også slik at du som andelseier kan melde inn skader som ikke skyldes elde og vanlig slitasje.

Dersom en skade oppstår er det viktig at du forsøker å begrense den. Deretter bør du melde den inn til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98, eller epost forsikring@obos.no raskest mulig. Send samtidig en melding til styret. Egenandelen for bruk av forsikringen er for tiden kr.10.000.

Borettslaget er for tiden forsikret gjennom IF, polise nr. 35704. Denne forsikringen gjelder bygningsmassen vår. Den omfatter også alt veggfast utstyr som beboer har anskaffet. For eksempel dekker den gulv, tak, vegger, kjøkkenskap og baderomsfliser. Med andre ord: alt som ikke normalt kan tas med ved flytting. Løse og flyttbare gjenstander i boligen må forsikres av andelseieren selv.

Forsikringen vår dekker skade, det vil si uhell og feil som ikke skyldes elde og vanlig slitasje. Forsikringselskapet beregner avkortning for alder der dette er relevant.



Forsikringen gjelder ikke dersom skaden skyldes grovt mislighold eller feilbruk fra andelseier. Det er If som tar avgjørelsene angående dekning og avkortning i det enkelte skadetilfelle.

Ved bruk av forsikringen tilkommer en egenandel på kr 10.000. Hvem som skal betale denne reguleres etter borettslagsloven §5-12, §5-13, §5-17 og §5-18. Disse innebærer at dersom en skade rammer andelseierens sfære skal andelseieren dekke egenandelen. Dersom skaden inntreffer i fellesarealer eller i annet utstyr som skal vedlikeholdes av borettslaget er det borettslaget som skal dekke egenandelen. Skadens utgangspunkt avgjør hvem som skal bære egenandelen dersom både fellesareal og andelseiers areal er skadet.

Det er et viktig unntak fra hovedregelen over. Borettslaget kan kreve erstatning fra andelseier dersom denne har skadet fellesareal og områder laget står ansvarlig for med vilje eller med grov uaktsomhet. Det kan være tvilstilfelle der det er vanskelig å avgjøre hvor skaden har oppstått, i disse tilfellene kan egenandelen deles mellom laget og andelseieren

Forsikringen dekker hjelp fra Anticimex ved skadedyrangrep. I slike saker dekker borettslaget hele egenandelen. Det er svært viktig at skadedyrangrep blir meldt inn tidlig slik at problemet ikke sprer seg.

Borettslaget setter som forutsetning for bruk av forsikringen at forsikringsselskapet står ansvarlig for gjenoppretting. Vi aksepterer ikke kontantoppgjør. Årsaken til dette er at borettslaget må ha et ansvarlig selskap å komme tilbake til dersom skaden skulle ha uventede følger og dersom neste andelseier skulle få problemer med det samme skadeområdet."

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 31.08** 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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.

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 350.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 350.



Sak 5

Endring i husordensregler - Parkering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Våre Husordensregler ble vedtatt i generalforsamling 29.08.2012.

§ 4 Parkering lyder: "Parkering skal kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser om parkering som blir vedtatt."

Følgende tilleggstekst til til eksisterende setninger i § 4 ønskes vedtatt: "Det er 38 disponible gjesteparkeringsplasser på øvre plan. 3 har fortrinnsrett for handicapparkering 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."

Forslag til vedtak

Tilleggstekst til til eksisterende setninger i § 4 vedtas : "Det er 38 disponible gjesteparkeringsplasser på øvre plan. 3 har fortrinnsrett for handicapparkering 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."

Vedlegg

1. HUSORDENSREGLER FOR HEIMANSÅSEN BORETTSLAG.pdf



HUSORDENSREGLER FOR

HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

VEDTATT I GENERALFORSAMLING 29. AUGUST 2012

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 garasje plass må følge de bestemmelser om parkering som blir vedtatt.

§ 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.



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 skjæmmende 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:



Sak 6

Vedtektsendring - nytt punkt 11 - Forsikring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Borettslaget er for tiden forsikret gjennom IF, polise nr. 35704. Denne forsikringen gjelder bygningsmassen vår. Den omfatter også alt veggfast utstyr som beboer har anskaffet. For eksempel dekker den gulv, tak, vegger, kjøkkenskap og baderomsfliser.

Med andre ord: alt som ikke normalt kan tas med ved flytting. Løsøre og flyttbare gjenstander i boligen må forsikres av andelseieren selv.

Forsikringen vår dekker skade, det vil si uhell og feil som ikke skyldes elde og vanlig slitasje.

Forsikringsselskapet beregner avkortning for alder der dette er relevant.

Forsikringen vår dekker skade, det vil si uhell og feil som ikke skyldes elde og vanlig slitasje. Forsikringsselskapet beregner avkortning for alder der dette er relevant.

Forsikringen gjelder ikke dersom skaden skyldes grovt mislighold eller feilbruk fra andelseier. Det er lf som tar avgjørelsene angående dekning og avkortning i det enkelte skadetilfelle.

Ved bruk av forsikringen tilkommer en egenandel på kr 10.000. Hvem som skal betale denne reguleres etter borettslagsloven §5-12, §5-13, §5-17 og §5-18. Disse innebærer at dersom en skade rammer andelseierens sfære skal andelseieren dekke egenandelen.

Dersom skaden inntreffer i fellesarealer eller i annet utstyr som skal vedlikeholdes av borettslaget er det borettslaget som skal dekke egenandelen. Skadens utgangspunkt avgjør hvem som skal bære egenandelen dersom både fellesareal og andelseiers areal er skadet.

Det er et viktig unntak fra hovedregelen over. Borettslaget kan kreve erstatning fra andelseier dersom denne har skadet fellesareal og områder laget står ansvarlig for med vilje eller med grov uaktsomhet. Det kan være tvilstilfelle der det er vanskelig å avgjøre hvor skaden har oppstått, i disse tilfellene kan egenandelen deles mellom laget og andelseieren.

Forsikringen dekker hjelp fra Anticimex ved skadedyrangrep. I slike saker dekker borettslaget hele egenandelen. Det er svært viktig at skadedyrangrep blir meldt inn tidlig slik at problemet ikke sprer seg.

Styrets innstilling

Nytt punkt 11 godkjennes og nåværende punkt 11 forskyves og blir pkt. 12 i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak

Punkt 11 - Forsikring



(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. 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.

Vedlegg

1. Vedtekter Heimansåsen Borettslag.pdf



Vedtekter

for Heimansåsen borettslag, org nr 997 003 306.

vedtatt i stiftelsesmøtet den 6. mai 2011, endret 28.05.2013 og ved ordinær generalforsamling 31.05.18.

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 Røyken 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) Nekter 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 boligbyggelaget 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 eiendomsmedler 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 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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



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. 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.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Dag Løvås

Elin Øverås

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Elisabeth Saxerud

Svein Arne Elden

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2021.pdf



Heimansåsen borettslag 2021.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Leder (ikke på valg):

Navn: Tor Inge Skoglund Adr. Heimansåsen 11 e-post: tor.inge.skoglund@ibis.no

Styremedlemmer som er på valg:

Navn: Dag Løvås Adr. Heimansåsen 7 e-post: ingerab@ingerab.no

Navn: Hannah Hunter Adr: Heimansåsen 9 . Da Hannah skal flytte i løpet av kommende år,

foreslås i stedet:

Navn: Elin Øverås Adr: Heimansåsen 11 e-post: oeoveraas@sherwatergeo.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Roy Kristian Nordli Adr: Heimansåsen 11 e-post: rk-nor@online.no

Gudmund Draugedalen Adr: Heimansåsen 9 e-post: gudmunddra@gmail.com

Som varamedlemmer foreslås:

Svein Arne Elden Adr: Heimansåsen 11 e-post: svein.elden@getmail.no

Elisabeth Saxrud Adr: Heimansåsen 9 e-post: elisabeth.saxrud@gmail.com

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tor Inge Skoglund Adr: Heimansåsen 11 e-post: tor.inge.skoglund@ibis.no

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Svein Arne Elden Adr: Heimansåsen 11 e-post: svein.elden@getmail.com



Som valgkomite foreslås:

Sylvi Larsen	Adr: Heimansåsen 9	e-post:8sylvil@gmail.com
Gry Flaten	Adr: Heimansåsen 9	e-post:gry.flaten@gmail.com
Julie Sandvik Sundt	Adr: Heimansåsen 7	e-post:juliesundt47@gmail.com

Dato: 12.04.21

Rigmor Bjørnstad Gry Flaten Julie Sandvik Sundt



Sak 8

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlemmer Velges for 1 år

Gry Flaten

Julie Sandvik Sundt

Sylvi Larsen



Sak 9

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Tor Inge Skoglund

Valg av 1 Vara for delegert Velges for 1 år

Svein Arne Elden



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.