



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 531 484
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 112 078	3 190 776
Sum inntekter		2 112 078	3 190 776
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 125 579	2 716 200
Sum kostnader		2 125 579	2 716 200
Driftsresultat		-13 501	474 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 324	31 115
Sum finansinntekter		29 324	31 115
Annen finanskostnad			494
Sum finanskostnader		0	494
Netto finans		29 324	30 621
Resultat før skattekostnad		15 824	505 196
Årsresultat		15 824	505 196
Totalresultat		15 824	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 824	
Sum overføringer og disponeringer		15 824	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		736 950	736 950
Sum varige driftsmidler		736 950	736 950
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		736 950	736 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 601	35
Andre fordringer		217 772	252 066
Sum fordringer		224 373	252 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		475 694	698 002
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		475 694	698 002
Sum omløpsmidler		700 067	950 103
SUM EIENDELER		1 437 017	1 687 053

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 300	106 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		106 300	106 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 314 798	1 298 974
Sum opptjent egenkapital		1 314 798	1 298 974
Sum egenkapital		1 421 098	1 405 274
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 711	236 135
Annen kortsiktig gjeld		6 208	45 644
Sum kortsiktig gjeld		15 919	281 779
Sum gjeld		15 919	281 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 437 017	1 687 053



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543112

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 531 484
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGSELSKAPET AS HEIM
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Senait Asgedom Tedla
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 931 531 484
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 112 078	3 190 776
Sum inntekter		2 112 078	3 190 776
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 125 579	2 716 200
Sum kostnader		2 125 579	2 716 200
Driftsresultat		-13 501	474 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 324	31 115
Sum finansinntekter		29 324	31 115
Annen finanskostnad			494
Sum finanskostnader		0	494
Netto finans		29 324	30 621
Resultat før skattekostnad		15 824	505 196
Årsresultat		15 824	505 196
Totalresultat		15 824	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 824	
Sum overføringer og disponeringer		15 824	



Organisasjonsnr: 931 531 484
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		736 950	736 950
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		736 950	736 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 601	35
Andre fordringer		217 772	252 066
Sum fordringer		224 373	252 101
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		475 694	698 002
Sum omløpsmidler		700 067	950 103
SUM EIENDELER		1 437 017	1 687 053
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		106 300	106 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		106 300	106 300



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 314 798	1 298 974
Sum opptjent egenkapital	1 314 798	1 298 974
Sum egenkapital	1 421 098	1 405 274
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	9 711	236 135
Annen kortsiktig gjeld	6 208	45 644
Sum kortsiktig gjeld	15 919	281 779
Sum gjeld	15 919	281 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 437 017	1 687 053



Organisasjonsnr: 931 531 484
BOLIGSELSKAPET AS HEIM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 1807

Boligselskapet AS Heim



Velkommen til generalforsamling i Boligselskapet AS Heim

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 generalforsamlingen:

10. april 2024 kl. 18:00, Fagerborg skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsendring Vedtektenes §13
8. Vedlikeholdsplan 2024-2025
9. Rådgivnings gruppe for arkitektur og bygningsvern i AS Heim

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligselskapet AS Heim



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak

Wenche Nistad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 1807 Boligselskapet AS Heim - Årsregnskap og beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn Rosnes

Kandidaten er arkitekt og har kompetanse som utfyller de andre styremedlemmene. Velges for 2 år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Johnsrud



- Kirsti Schive

Sak 7

Vedtektendring Vedtektenes §13

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtektenes § 13 det tas inn; nytt 3dje ledd som lyder som følger " Eiendommen er inndelt i friarealer og personlige hager i henhold til vedlagte tegning." Oppdaterte vedtekter er vedlagt.

Styrets innstilling

§ 13 regulerer aksjonærenes rettigheter og plikter knyttet til personlige hager. Styret foreslår tydeliggjøring av disse rettighetene og pliktene ved at vedlagte tegning som viser grenser for personlige hager tas inn som del av vedtektenes.

Forslag til vedtak

Nytt 3dje ledd i §13;" Eiendommen er inndelt i friarealer og personlige hager i henhold til vedlagte tegning."

Vedlegg

2. 20240317 Plan Heim AS.pdf

3. Vedtekter for Boligselskapet AS Heim - nytt format -2024.pdf

Sak 8

Vedlikeholdsplan 2024-2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at følgende hovedtemaer prioriteres for vedlikeholdsplan for 2024-2025.

Lukking av avvik i rapport fra Norsk Brannvern. Se vedlagt tiltaksliste fra OBRE (brannvesenet)

Utbedring av balkonger er ikke inkludert i budsjettet. Heim dekker utbedringer til svakheter i konstruksjon. Dette inkluderer puss-arbeider på vegger, membran på gulv og eventuell oppussing av eksisterende rekkverk forårsaket av svakheter i konstruksjon. Overflater som fliser og andre tillegg dekkes ikke.

Restaurering eller utskifting av vinduer og inngangsdører i trappeløp (både hoved trapper og baktrapper). Årets kalde vinter aktualiserer behovet for å redusere varmetap fra vinduer og inngangsdører i fellesareal. Enkelte steder er vinduer i dårlig forfatning. Styret anbefaler at det etableres en arbeidsgruppe som planlegger disse arbeider i inneværende år.

Vedlikehold gjennomført i 2023 er beskrevet i styrets beretning.

Styrets innstilling



I budsjett 2024 er kostnad ved brannetting ved rørgjennomføringer og løpende vedlikehold inkludert. Hvis styret finner det nødvendig å gipse himlingene i fellesareal i kjeller er estimert kostnad 750.000,- + moms. Det er ikke inkl. kostnad til reparasjon av balkonger i budsjett 2024, hvis dette blir nødvendig kan det påløpe ytterligere 100.000,-. Styret foreslår at denne usikkerhet håndteres som følger; Styret kan med 4 ukers varslingsfrist innkalle ekstraordinær kapital inntil NOK1.100.000,- knyttet til brannsikringstiltak.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innkalle ny kapital i alt NOK 1.100.000,- med 4 ukers varslingsfrist .

Vedlegg

4. Tiltaksliste - Boligselskapet AS Heim (Fagerborggata 23 og 25, Lyder Sagens gate 28 og 30) (1).pdf

Sak 9

Rådgivnings gruppe for arkitektur og bygningsvern i AS Heim

Forslag fremmet av:

Katja Beer, Cecilia Stokkeland, Linn Rosnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det opprettes en rådgivende gruppe på tre medlemmer blant beboerne med fagkunnskap/ interesse innen arkitektur og bygningsvern, Gruppen skal rådgje styret i spørsmål knyttet til vern av bygningene i forbindelse med fremtidig vedlikehold og oppgraderinger utvendig og innvendig.

Den enkelte beboer kan også kontakte gruppen å be om råd knyttet til vedlikehold og oppgradering av leiligheten.

Forslag til vedtak

Det opprettes en gruppe for arkitektur og bygningsvern i AS Heim

Styrets årsberetning for 2023 – Boligselskapet AS Heim.

Virksomhetens art.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og borettslagsloven og har som formål å drive selskapets eiendommer i samråd med og til beste for aksjeeierne. Selskapet har registrert adresse i Oslo og eier eiendommene Fagerborggaten 23 (Gnr. 216, bnr. 19), Fagerborggaten 25 (Gnr. 216, bnr. 20), Lyder Sagens gate 28 (Gnr. 216, bnr. 117) og Lyder Sagens gate 30 (Gnr. 216, bnr. 119). Selskapet har ingen ansatte. Selskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved eventuelle ansettelse. Det er ikke iverksatt andre likestillingsfremmende tiltak.

Aksjonærer

Selskapet har ingen juridiske personer som aksjonærer.

Selskapets styre

På ordinær generalforsamling 29. Mars 2023 fikk selskapets styre følgende sammensetning:

Wenche Nistad.	Styreleder	(til generalforsamling 2025)
Christopher Utne.	Styremedlem	(til generalforsamling 2025)
Erik Johnsrud.	Styremedlem	(til generalforsamling 2024)
Kjell Olav Halsen.	Varamedlem	(til generalforsamling 2024)
Kirsti Schive	Varamedlem	(til generalforsamling 2024)

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kontaktperson er Knut Eggen Thorseth. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorva. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO AS.

Selskapet har ikke fast ansatt vaktmester eller løpende avtale om vaktmestertjenester. Selskapet har inngått avtale om snømåking og strøing med Gårdsreform Snø og Grønt AS.

Selskapet har innlagt fellesantenneanlegg (bredbånd med TV, radio, telefoni og internett), som er tilknyttet Telia. Grunnavgiften inngår i selskapets felleskostnader.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS, polisenummer 79200023.

Vibbo

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

Brannvern

I første kvartal 2023 mottok vi en brannteknisk tilstandsrapport fra Norsk Brannvern. Denne ble oversendt OBRE med en tiltaksliste. I tillegg oversendte vi vår beboermappe som dokumentasjon på vårt HMS-arbeid knyttet til brannsikring.

Det ble kalt inn ekstra kapital, kr. 500.000, i august 2023 for å dekke utgifter til brannsikring. Brannsikringstiltakene ble rapportert til OBRE i november 2023. Vi mottok deretter en oversikt fra OBRE; *Tiltaksliste for lukking av avvik – FG 23 og 25. LS 28 og 30*. Tiltakslisten vedlegges innkallingen til generalforsamlingen for 2024. Den gir en god oversikt over de tiltak som er gjennomført i 2023.

Vi har fortsatt avvik som må lukkes, slik det fremkommer i oversikten. Styret arbeider videre med disse og det er stor sannsynlighet for at det blir nødvendig med ytterligere innkalling av kapital for å lukke alle avvik.

Det er viktig at vårt HMS-brannsikringsarbeid (ref. beboermappen) fortsetter og at alle beboere viser respekt for det arbeid branngruppen skal følge opp.

I første kvartal er det planlagt å besørge tetting av hull mellom brannceller i kjellerne.

Kostnader til brannsikring påløpt i 2023 eks moms:

- tetningslister til dører i kjeller kr. 5.100
- branndører til loft kr. 107.400
- slukkeutstyr.
- brannmaling av baktrapp kr. 216.000,
- Brannsikring av vinduer i trapperom kr. 28.800
- orienteringsplan ca. kr. 20.000. (Arbeid utført av Norsk Brannvern med underleverandør.)

Internkontroll av elektriske installasjoner i henhold til forskrift i alt ca. kr. 20.000 med tillegg av mva. (Utført av Tandberg elektriske)

Brannverngruppen består av Bjørn Louis Hjertnes FG 25 – leder, Trude Schjelderup Iversen FG25, Kirsti Schive LS 30 og Leif Dons LS 28.

Norsk Brannvern og Elotec har i henhold til rutinen hatt sine årskontroller.

Vi har endret rutinen for batteriskifte i brannvarslings systemet vårt, slik at alder på batterier bestemmer når det skal skiftes. Dette har hatt en positiv effekt på antall feilmeldinger.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 5 møter og særlig arbeidet med følgende saker:

- Brannsikring , se over samt vedlegg; «Tiltaksliste for lukking av avvik». Dette har og medfører betydelig arbeid.
- Skifte av forretningsfører, som bl.a. innebærer ny plattform for lagring av dokumenter, styrearbeid mm.
- Ordinært vedlikehold. Takvinduene i FG 23 og FG 25 er restaurert. Kostnad ca. kr.12.000 pr vindu. I tillegg har det påløpt kostnader til nye glass på noen vinder. Arbeidet er utført av Bærum maling og restaurering.

- Takene i FG 23 og FG 25 er gått over av KB-Blikk, skadet takstein er byttet og takrenner rensset. Liftene vi leiet var ikke stor nok til å nå sydsiden av FG 23. Vi benyttet egen takstein. Pris i alt kr. 70.000,- inkl. moms.
- Energisparing. Det er utarbeidet "Energisparingsanalyse av AS Heim boligsameie". Analysen er utarbeidet av Glen Lesaca byggmester og energirådgiver. Vi har mottatt støtte fra ENOVA til analysen.

Analysen ble gjennomgått på møte for beboerne høsten 2023.

Analysen kan benyttes av den enkelte beboer i forbindelse med renovering hvor det er ønske om energisparing.

For selskapet vil det største potensialet ligge i å etablere bergvarme. Dette er et ressurskrevende prosjekt som styret ikke anbefaler settes i gang nå.

Skadedyr

Vi har inngått avtale med Anticimex for en periode på 2 år. De har satt opp 2 bokser for å fange mus og rotter. Pris kr. 11.500, - pr år.

Dugnader

Vår- og høstdugnad ble gjennomført på tradisjonelt vis. Det var generelt godt oppmøte på begge dugnadene. Det utføres mye nødvendig arbeid i fellesområdene og i hagene i forbindelse med dugnadene. Dugnadene bidrar også til å skape et godt boligmiljø.

Andre arrangementer

Vårt tradisjonelle arrangement 17. mai (flaggheising) ble avholdt. Hagefest ble avholdt i juni og var meget vellykket. Julegranen ble satt opp med belysning i desember.

Hagene og hagegruppen

De beboere som disponerer hageparseller plikter å holde disse i hevd. Hagegruppen er rådgivende organ for styret. Den besørger beplantning og forskjønnelser av fellesområdene. Katja Beer er leder for

Hagegruppen. Gruppen har ellers bestått av Wenche Nistad, Linn Rosnes, Anneken Stephan og Amund Lie.

Hagegruppen har organisert plenklipping av fellesarealene basert på frivillig innsats fra beboerne. Ordningen fungerte godt også i 2023.

Poplene ble fjernet i annet kvartal og planen var at de skulle erstattet med to søyleosp. På årsmøtets oppfordring kontaktet hagegruppens leder Byantikvaren for å høre om vi kunne plante annen type tre. Vi fikk ikke tillatelse til plante trær som ikke har søyleform. Følgelig vil to søyleosp bli plantet i annet kvartal som forutsatt.

Formalisering av rett til bruk av «private hager»

Til grunn for aksjonærenes disponering av «private hager» slik dette fremkommer av vedtektene ønsker styret at foreliggende plan for fordeling av utomhus arealet formaliseres ved at siste versjon av tegningen (etter oppnådd enighet i FG 23) tas inn i vedtektene. Begrunnelse for dette er å tydeliggjøre eksisterende rettigheter og dermed unngå fremtidig uklarhet.

Forslaget fremkomme av egen sak.

Trappen

Det har vært organisert dugnadsarbeid knyttet til snømåking av trappen. Takk til alle som har bidratt.

Parkering

Alle de 13 parkeringsplassene er tildelt etter ansiennitet og brukes av beboerne. Det er pr 31.12.2023 tre beboere på venteliste. Kommunen har innført beboerparkering i området. Tidvis parkerer både håndverkere og besøkende på fellesområdet på plassen. Styret setter pris på at beboere med parkering viser fleksibilitet med å låne /leie ut sin parkering ved meldt behov, ved for eksempel oppussing.

Når AS Heim engasjerer håndverkere vil vi parkere ved innerst ved Lyder Sagens gt. 28 syd.



Omsetning av leiligheter.

Leiligheten i 2 etasje FG 23 ble omsatt høsten 2023, nye leieboere. Kathrine Asla Østby og Jon Refsdal Moe.

Styrehonorar

I henhold til gjeldende praksis blir det ikke betalt styrehonorar i Heim.

Ansatte/ arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet.

Heim har hatt en hendelse etter årsskiftet, en blomsterkasse falt ned. Ingen ble skadet, men styret ber beboere vise aktsomhet og sikre blomsterkasser og annet på en profesjonell og betryggende måte. Det er den enkelte beboers ansvar å sikre gjenstander knyttet til areal – balkonger de disponerer.

Styret minner om at det ikke er tillatt å hensette gjenstander på muren.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det yte miljø ut over det som ansees som normalt for et boligselskap.

HMS arbeide er for øvrig omtalt i beboermappen, styret be beboerne jevnlig repetere kapitlet om HMS.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet har ingen forsknings– aktivitet.

Økonomi



Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Selskapet har ikke lån, fellesgjeld ble nedbetalt i 2022.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som følger vedlagt i årsrapporten for 2023. Endringer i kontoplan knyttet til overgang til OBOS som forretningsfører har medført at det på noen poster ikke er sammenlignbare tall.

Beboernes innbetaling til dekning av månedlige fellesutgifter ble beholdt uendret også i 2023. Fra januar 2024 blir fellesutgiftene økt med 10%. Ved en feil ble dette ikke innkrevd før i mars, men beboerne ble varslet før årsskiftet.

Styret vurderer at selskapets/ eiendommenes verdi er langt høyere enn den bokførte egenkapitalen i balansen.

For øvrig vises til regnskapet med noter og budsjett samt kommentarer som vil bli gitt i forbindelse med behandlingen av regnskapet på generalforsamlingen.

Styret foreslår at årets resultat 15.824 legges til egenkapitalen legges til egenkapitalen som etter dette er på 1.421.098,-.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker årsresultatet eller selskapets stilling.

Hendelser etter balansedato.

Vi håper at Boligselskapet AS Heim fortsatt kan styres og drives med samme energi og iver som før. Til det trengs stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak, både gjennom styrearbeid og andre praktiske oppgaver. Vi takker for alle positive bidrag i 2023 og håper samme entusiasme vil gjøre seg gjeldende i tiden fremover.



BOLIGSELSKAPET AS HEIM
ORG.NR. 931 531 484, KUNDENR. 1807

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2,016,474	3,005,956	1,823,000	1,485,002
Garasjer		0	151,145	0	0
Ladeinntekter EL-bil		9,666	0	0	10,000
Andre inntekter	3	85,938	33,675	92,000	4
SUM DRIFTSINNEKTER		2,112,078	3,190,776	1,915,000	1,495,006
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-15,015	0	-6,000	-6,002
Forretningsførerhonorar		-55,481	-51,605	0	-60,002
Konsulenthonorar	5	-4,926	-6,063	-60,000	-5,000
Drift og vedlikehold	6	-1,092,329	-1,846,570	-980,000	-710,007
Forsikringer		-198,663	-178,914	-212,000	-212,004
Kommunale avgifter	7	-442,224	-354,885	-362,000	-487,002
Energi/fyring	8	-48,621	-46,433	-60,000	-40,000
TV-anlegg/bredbånd		-151,367	-110,181	-20,000	-155,000
Andre driftskostnader	9	-116,953	-121,550	-356,000	-192,028
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2,125,579	-2,716,200	-2,056,000	-1,867,045
DRIFTSRESULTAT		-13,501	474,576	-141,000	-372,039
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29,324	31,115	21,000	21,006
Finanskostnader		0	-494	0	-2
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29,324	30,621	21,000	21,004
ÅRSRESULTAT		15,824	505,196	-120,000	-351,037
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		15,824	505,196		
Udekket tap		0	0		





BOLIGSELSKAPET AS HEIM
ORG.NR. 931 531 484, KUNDENR. 1807

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	626,408	626,408
Tomt		110,543	110,543
SUM ANLEGGSMIDLER		736,950	736,950
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6,601	35
Forskuddsbetalte kostnader		76,827	215,359
Andre kortsiktige fordringer	12	140,945	36,707
Driftskonto OBOS-banken		475,694	698,002
SUM OMLØPSMIDLER		700,067	950,103
SUM EIENDELER		1,437,017	1,687,053
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	106,300	106,300
Opptjent egenkapital		1,314,798	1,298,974
SUM EGENKAPITAL		1,421,098	1,405,274
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6,208	39,279
Leverandørgjeld		9,711	236,135
Annen kortsiktig gjeld		0	6,365
SUM KORTSIKTIG GJELD		15,919	281,779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1,437,017	1,687,053
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			
Oslo, __. __. 2024			
Styret i Boligselskapet AS Heim			





Wenche Nistad

Jahn Christopher Utne

Erik Johnsrud

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	1,087,812
Kapitalinnkreving	500,000
Garasjeleie og parkering	151,145
Eiendomsskatt	140,945
Tv/bredbånd	136,572
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2,016,474

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Enova	85,938
SUM ANDRE INNETEKTER	85,938

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 015.



**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Hammersborg Eiendomsforvaltning	-4,926
SUM KONSULENTHONORAR	-4,926

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Brannsikring AS	-454,313
Bærum Maling AS	-130,915
KB Blikk AS	-73,400
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-658,628
Drift/vedlikehold bygninger	-256,468
Drift/vedlikehold elektro	-53,534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34,567
Drift/vedlikehold brannsikring	-76,114
Annet vedlikehold	-1,000
Egenandel forsikring	-10,000
Kostnader dugnader	-2,018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1,092,329

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-140,939
Vann- og avløpsavgift	-214,568
Feieavgift	-2,423
Renovasjonsavgift	-84,294
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-442,224

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48,621
SUM ENERGI / FYRING	-48,621

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17,529
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13,054
Annet driftsmateriale	-3,626
Lyspærer og sikringer	-7,327
Snørydding	-63,096
Andre kontorkostnader	-3,409
Porto	-1,393





Kontingenter	-1,990
Bank- og kortgebyr	-5,434
Øreavrunding	24
Velferdskostnader	-120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116,953

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	19,985
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1,890
Kundeutbytte fra Gjensidige	19,985
Andre renteinntekter	-12,536
SUM FINANSINTEKTER	29,324

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	626,408
SUM BYGNINGER	626,408

Tomten ble kjøpt i 1921
Gnr.216/bnr.20 , oslo

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt eiendomsskatt 2023	140,945
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	140,945

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	106,300
fordelt på 1063 aksjer à kr 100.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	106,300





Annem informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 79200023. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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





Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GEMKC-ISSEO-YA23U-OH2JO-5UXJV-NTHVH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 19:16:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GEMKC-ISSEO-YA23U-OH2JO-5UXJV-NTHVH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

22 av 33807 Boligselskapet AS Heim - Årsregnskap og beretning.pdf



Boligselskapet Heim AS
Fagerborggata 23 og 25
Lyder Sagens gate 28 og 30

CLS, 17/3-2024

Vedlegg 2

23 av 33

20240317 Plan Heim AS.pdf



Vedtekter for Boligselskapet AS Heim, oppdatert 10.04.2024

Adresse: Lyder Sagens gate 28 og 30, 0358 Oslo – Fagerborg gata 23 og 25, 0360 Oslo

Vedtatt på generalforsamling 28.03.68, med endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 02.11.98, på ekstraordinær generalforsamling 26.04.99, på ekstraordinær generalforsamling 12.11.03 og på generalforsamling 16.03.05. Redaksjonelle endringer 29.3.2006, med endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 03.08.06 på ordinær generalforsamling 20.04.2013. Endret på generalforsamling 19.04.2017. Endret på generalforsamling 21.04.2022. Endret på generalforsamling 10.04.2024.

§ 1 - Navn.

Selskapets navn er Boligselskapet AS Heim. Selskapet er en direkte fortsettelse av Statsfunksjonærenes Byggeselskap A/S Heim.

§ 2 – Formål.

Selskapets formål er å ivareta aksjonærenes felles interesser, drift og eventuelt salg av selskapets eiendommer Fagerborggt. 23 og 25 samt Lyder Sagensgt. 28 og 30 i Oslo. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 – Aksjekapital.

Selskapets aksjekapital er kr 106.300,- fordelt på 1063 aksjer á kr 100,-. Aksjene er knyttet til leiligheten for den enkelte aksjonærs leilighet i selskapets eiendommer og kan bare overdras sammen med leiligheten. Aksjene og leiligheten kan ikke skilles.

§ 4 – Overdragelse av aksjer og fremleie.

Overdragelse av aksjene med tilhørende leierett kan ikke finne sted uten etter skriftlig samtykke av selskapets styre. Nektelse kan bare skje på et saklig objektivt grunnlag. Fremleie av leiligheten, eller del av denne, møblert eller umøblert, krever styrets samtykke. Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag og forretningsmessig grunnlag. Fremleie av hele leiligheten begrenses til 1 år om gangen. Det opprettes leiekontrakt med hver enkelt aksjonær.

Styret kan bare samtykke til fremleie når aksjonær, eller aksjonærs barn eller foreldre, har vært registrert bosatt i AS Heim i minst to år. Ved botid mindre enn to år må fremleie godkjennes av generalforsamlingen med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Mer enn to års sammenhengende fremleie av hele eller det meste av leiligheten kan bare godkjennes dersom det er særlig grunn

En aksjonær har rett til å fremleie leiligheten inntil 30 døgn i året uten samtykke fra styret.

§ 5 – Tre ut av selskapet.

Handler en aksjonær i vesentlig grad i strid med selskapets vedtekter, generalforsamlingens vedtak eller trass i skriftlig advarsel i vesentlig grad overtrer vanlige ordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til selskapet i rett tid, kan vedkommende aksjonær etter vedtak av styret tilpliktes å tre ut av selskapet. Melding om dette gir selskapet i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal stå at styrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at melding er mottatt ved klage til generalforsamlingen, hvis avgjørelse blir endelig dersom det ikke innen 30 dager anlegges sivil søksmål for å få den kjent ugyldig. Når styrets vedtak er endelig plikter den uttrådte å fraflytte sin leilighet samt overdra sine aksjer med leierett til ny aksjonær som må godkjennes av styret før innflytting.



Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag. Er aksjene med leierett ikke overdratt innen 30 dager har styret rett til, etter varsel til den uttrådte i rekommandert brev, å selge aksjene med tilhørende leierett gjennom eiendomsmeidler for den uttrådtes regning og risiko

§ 6 – Styret.

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 vararepresentanter. Styrets medlemmer og dets leder velges av generalforsamlingen for 2 år. Vararepresentantene velges av generalforsamlingen for 1 år.

§ 7 – Styrets beslutningsdyktighet og mandat.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede. Selskapets firma tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Over styrets forhandlinger føres protokoll. Styret kan engasjere forretningsfører. Videre skal styret engasjere revisor i henhold til generalforsamlings beslutning om dette. Styret fastsetter den husleie som skal betales. Ved dissens må saken forelegges generalforsamlingen. Kostnader til elektrisk kraft til ladning av el-biler fordeles i henhold til forbruk. Kostnader til TV-og bredbånd abonnement fordeles med like beløp på hver bolig.

§ 8 – Husordensregler.

Styret utarbeider husordensregler. Disse må godkjennes av generalforsamlingen.

§ 9 – Ordinær generalforsamling.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen april måneds utgang, med minst 8 dagers varsel til aksjonærene. Samtidig med innkallingen sendes årsberetning med revidert regnskap for det forløpne år. Generalforsamlingen behandler de saker som etter aksjeloven skal behandles av denne, som f.eks. fastsettelse av godtgjørelse til selskapets tillitsmenn. Saker som skal behandles av generalforsamlingen må være nevnt i forhåndsvarselet.

§ 10 – Ekstraordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 av aksjonærene skriftlig krever det, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles. Innkallingen skjer i samsvar med § 9.

§ 11 – Antall stemmer per aksjonær.

På generalforsamlingen har hver aksjonær 1 stemme. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget. Fraværende aksjonærer kan stemme ved å avgi skriftlig fullmakt.

§ 12 – Vedlikehold av leilighet.

Aksjonærene plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av leilighet. Styret har, når det kan oppstå skadevirkninger og særlig når disse kan berøre andre aksjonærer, rett og plikt til å foreta besiktigelse av leiligheten og kan pålegge vedkommende aksjonær å utbedre eventuelle skader, eller om nødvendig å la skaden bli utbedret for vedkommende aksjonærs regning.

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, internt elektrisk anlegg og sikringsskap, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen,



utskifting av vinduer og ytterdører til leiligheten, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, skal selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær og innbrudd.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

Etter rehabilitering av pipeløp i 2014 er det kun tillatt å fyre i ildsteder i stue og spisestue (de opprinnelige) samt peisen i hallen. I LS28 er det også tillatt å fyre i ildsted i kjøkkenet. Det må kun fyres med vanlig ved, ikke pellets eller parafin. Det er totalforbud mot å benytte pipeløp som ikke er rehabilitert. Ildsteder knyttet til disse skal være fjernet eller frakoblet pipeløpet slik at bruk ikke er mulig. Det er ikke tillatt å bygge inn pipeløp, hverken de rehabiliterte eller de øvrige. Skal eventuelt ikke rehabiliterte pipeløp istandsettes på et senere tidspunkt, må alle innbygginger fjernes. Bytte av ildsteder og påkobling av nye ildsteder skal utføres av autoriserte fagfolk og godkjennes av styret på forhånd.

(Ledd 2 til 8 tilføyd 03.08.06)

(Ledd 9 tilføyd 21.04.15)

§ 13 – Eiendommen.

De av aksjonærene som disponerer endel av eiendommens tomteareal til personlig hage, må selv sørge for vedlikehold og beplantning av dette. Arealet kan ikke skilles fra den leilighet vedkommende aksjonær bebor uten styrets samtykke. Disse arealer samt eiendommens øvrige friarealer, kan ikke bebygges eller utnyttes på annen måte enn til hage, uten generalforsamlingens samtykke. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige aksjonærer.

Betydelige endringer i utformingen av de personlige hagene eller eiendommens øvrige friarealer kan ikke foretas uten generalforsamlingens samtykke. Som betydelig endring regnes fjerning av trær eller annen grunnbeplantning samt andre inngrep som ikke lar seg omgjøre uten store kostnader eller lang tid.

Eiendommen er inndelt i friareal og personlige hager i henhold til vedlagte tegning.



Parkeringsplasser kan stilles til disposisjon av selskapet for aksjonærer som disponerer bil i aktiv bruk. Plassen er selskapets eiendom, og kan ikke overdras til andre. Ved eierskifte faller plassen tilbake til selskapet. Ledige plasser tildeles interesserte aksjonærer etter ansiennitet (eiertid). Styret kan gi nærmere bestemmelser, som må godkjennes på generalforsamlingen.

§ 14 – Endring av vedtekter.

Generalforsamlingen beslutter med simpel majoritet. For å endre vedtektene kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, dog minst halvparten av samtlige aksjonærer.

§ 15 – Aksjelovens bestemmelser.

For øvrig følger selskapet aksjelovens bestemmelser.

Vedlegg; Tegning over eiendommen



Dato: 24. november 2023

Tiltaksliste for lukking av avvik – Fagerborggata 23 og 25, Lyder Sagens gate 28 og 30.

Juridisk eier	Boligselskapet AS Heim
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson	Wenche Nistad
Tlf. kontaktperson	91318474
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 28. oktober 2022 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering som Norsk brannvern utførte den 7. februar 2023. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspiktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspiktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspiktige tiltak er innstallering av sløkkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspiktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.



Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	16.02.23	Eier har innhentet brannteknisk vurdering utarbeidet av Norsk brannvern, denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Dører a. Dør til leiligheter skal være B 30 S med røyktettelist (EI ₂ 30 SC). Det monteres dørpumpe. Krav gjelder og for plømberte dører. Dører som ikke tilfredsstiller kravet, må byttes. Se fravik på dørpumper i rapport fra Oslo brannvern. b. Dør til kjeller skal være minst B 60 S med røyktettelist (EI ₂ 60 SC) eller bedre. Det monteres røyktettelist. Om de i perioder skal være åpne, må de henges på magnet som er riglet til alarmanlegget.	Ja	16.11.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
2	Dører c. Dør til loft er tredører. Det er varmtvannsberedere og frysere på loftet. Dør til loft skal være A 60 S med røyktettelist (EI ₂ 60 SC) eller bedre. Det monteres røyktettelist. Det same gjelder veggene rundt dørene og inn til denne leiligheten (tror det snakkes om leilighet som går opp på loft i nr. 28 her). Loftet vil da framstå som et teknisk rom, noe som det må være ut ifra bruk.	Ja	16.11.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
3	Elektrisk a. Det er ikke dokumentert at autorisert kontroll av det elektriske anlegget er blitt utført. Det skal foretas jevnlig EL-kontroll. Sertifisert IK-el i henhold til NEK 405-3 for bolig skal gjennomføres hvert 5. år. Gjelder både fellesareal og den	Ja	14. 02.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.



	enkelte bolig. b. Det er utstrakt bruk av skjøteledninger i kjeller, med skjøteledning på rull som er satt inn i skjøteledning på rull som permanente opplegg. Fjerne bruk av skjøteledninger som permanente opplegg. Montere tilstrekkelig med stikk.			
4	Brannskille a. Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er forsøkt utbedret. Dette tilfredsstiller ikke kravet til B 60 (EI 60) brannskille. b. Brannskillet mellom kjeller og trapperom må utbedres slik at B 60 (EI 60) brannskille oppnås.	Nei	Nei	AS Heim har fått Enova støtte til energi spare analyse og ønsker å avvete denne før de konkluderer mht utbedringer knyttet til brannskille i kjeller. De kommer derfor tilbake med eksakt tidspunkt for utbedring. Ref. Tilbakemelding datert 16. November 2023 skal tiltaket gjennomføres i løpet av 2024.
5	Brannskille c. Brannmotstand for trappeløp er ikke dokumentert. Trappeløpets underside må males med brannhemmende maling for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. Trådglassvinduene har for liten brannmotstand. e. Loft mot leilighet. Dør holder ikke tilstrekkelig brannklassifisering. Må være A 60 da loftet er teknisk rom. Innfesting mot yttervegger, skorstein og tak er mangelfull. Kan ikke ha lufteventil til loftet uten brannspjel på denne.	Ja	16.11.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
6	Brannskille d. Det er kabelgjennomføringer som ikke er branntettet i kjeller og i trapperom.	Nei	Nei	Ref. Tilbakemelding datert 16. November 2023 skal tiltaket gjennomføres i løpet av 2024.
7	Brannskille f. Det er innredet treningsrom i kjelleren. Strøm er tatt fra fellesanlegg, og det er bla microovn i lokalet. Sjekke strømtillførsel og fjerne microovnen.	Ja	16.02.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
8	Rømningsveier Det er ikke orienteringsplan ved brannsentral. Orienteringsplan med nødvendig informasjon for brannvesenet monteres ved brannsentral.	Ja	16.02.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				



7	En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.	Ja	16.02.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
8	Slokkere Det er inngått serviceavtale på håndslokkere. I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannsløkkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brannens startfase. Brannsløkkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slokkeinnsats kan oppnås. Pulver- og skumapparater skal være 6kg og minst 21A (55A er anbefalt), brannslange skal være tilkoblet vanntilførsel.	Ja	14.02.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
9	Rømningsveier Rømningsforholdene i bygget er ikke tilfredsstillende iht. BF85. Det er montert heldekkende brannalarmanlegg i bygget. Det er to trappeløp til hver leilighet, bortsett fra vaktmesterleiligheten. Denne er på bakkeplan og har tilstrekkelig rømning via vinduer. Spesielt kjøkkentrappene er tatt i bruk som permanent lagringsplass. Det skal ikke lagres noe i rømningsveier.	Ja	16.02.23	Tiltak gjennomført og dokumentert.
10	Nødllys Det er krav til ledelys ifølge BF85. Det må monteres ledelys i fellesareal (kjeller, loft og trapperom). Det monteres markeringslys over dør til rømningsvei i kjeller, loft og over utgangsdør.	Nei	Nei	Skal ifølge handlingsplan fra styret utbedres i løpet av 2024. Ref. Tilbakemelding datert 16. Nov ser ikke eier nytten av et slikt tiltak. Dersom tiltaket skal endres eller utgå, må dere sende oss en skriftlig bekreftelse på dette fra brannkonsulent.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1807 Selskapsnavn: Boligselskapet AS Heim

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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