



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 197 111	5 064 798
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 197 111</b>	<b>5 064 798</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 083	114 499
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 051	6 907
Annen driftskostnad		4 143 481	2 893 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 319 615</b>	<b>3 015 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 877 496</b>	<b>2 049 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 759	13 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 759</b>	<b>13 001</b>
Annen finanskostnad		727 540	516 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>727 540</b>	<b>516 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-676 781</b>	<b>-503 844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 200 715	1 545 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		174 595 000	174 595 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		37 299	48 350
Sum varige driftsmidler		174 632 299	174 643 350
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		67 879	
Sum finansielle anleggsmidler		67 879	0
Sum anleggsmidler		174 700 178	174 643 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 059	3 658
Andre fordringer		298 319	191 170
Sum fordringer		305 378	194 828
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 932 708	1 337 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 932 708	1 337 415
Sum omløpsmidler		4 238 086	1 532 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 938 264</b>	<b>176 175 592</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		103 327 449	94 126 734
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>103 327 449</b>	<b>94 126 734</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>103 642 449</b>	<b>94 441 734</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 616 970	29 074 154
Øvrig langsiktig gjeld		52 446 041	52 378 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 063 011</b>	<b>81 452 654</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 063 011</b>	<b>81 452 654</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 081	3 026
Leverandørgjeld		216 093	271 932
Skyldige offentlige avgifter		7 161	
Annen kortsiktig gjeld		4 469	6 246
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>232 804</b>	<b>281 204</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 295 815</b>	<b>81 733 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 938 264</b>	<b>176 175 592</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 528272

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 197 111	5 064 798
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 197 111</b>	<b>5 064 798</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		165 083	114 499
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 051	6 907
Annen driftskostnad		4 143 481	2 893 621
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 319 615</b>	<b>3 015 027</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 877 496</b>	<b>2 049 772</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 759	13 001
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 759</b>	<b>13 001</b>
Annen finanskostnad		727 540	516 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>727 540</b>	<b>516 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-676 781</b>	<b>-503 844</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 200 715	1 545 928
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		174 595 000	174 595 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		37 299	48 350
Sum varige driftsmidler		174 632 299	174 643 350
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		67 879	
Sum finansielle anleggsmidler		67 879	0
Sum anleggsmidler		174 700 178	174 643 350
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 059	3 658
Andre fordringer		298 319	191 170
Sum fordringer		305 378	194 828
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 932 708	1 337 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 932 708	1 337 415
Sum omløpsmidler		4 238 086	1 532 242
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 938 264</b>	<b>176 175 592</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	103 327 449	94 126 734
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>103 327 449</b>	<b>94 126 734</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>103 642 449</b>	<b>94 441 734</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 616 970	29 074 154
Øvrig langsiktig gjeld	52 446 041	52 378 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>75 063 011</b>	<b>81 452 654</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>75 063 011</b>	<b>81 452 654</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 081	3 026
Leverandørgjeld	216 093	271 932
Skyldige offentlige avgifter	7 161	
Annen kortsiktig gjeld	4 469	6 246
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>232 804</b>	<b>281 204</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>75 295 815</b>	<b>81 733 858</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>178 938 264</b>	<b>176 175 592</b>



Organisasjonsnr: 997 003 306  
HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

0666 Heimansåsen Borettslag





## Til andelseierne i Heimansåsen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 11. mai 2023 kl. 18.00 i Eldresenteret.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimansåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Heimansåsen Borettslag  
avholdes torsdag 11. mai 2023 kl. 18.00 i Eldresenteret.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Master-nøkkel

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år
- D) Valg av 1 delegert og 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 26.04.2023  
Styret i Heimansåsen Borettslag

Tor Inge Skoglund   Gudmund Draugedalen   Elin Vigdis Øverås   Dag Løvås   Roy Kristian Nordli

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

Forsidebilde: fotograf Jens Smiseth



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Inge Skoglund	Heimansåsen 11
Nestleder	Gudmund Draugedalen	Heimansåsen 9
Styremedlem	Elin Vigdis Øverås	Heimansåsen 11
Styremedlem	Dag Løvås	Heimansåsen 7
Styremedlem	Roy Kristian Nordli	Heimansåsen 11
Varamedlem	Svein Arne Elden	Heimansåsen 11
Varamedlem	Uno Eriksen	Heimansåsen 9

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tor Inge Skoglund Heimansåsen 11

#### Varadelegert

Svein Arne Elden Heimansåsen 11

### Valgkomiteen

Gry Flaten	Heimansåsen 9
Sylvi Larsen	Heimansåsen 9
Kristen Arntzen	Heimansåsen 5

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Heimansåsen Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

238 562

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

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

Heimansåsen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Etter generalforsamlingen 12. mai 2022 har styret avholdt 6 ordinære styremøter. Et budsjettmøte er avholdt med vår rådgiver Aleksandar Damcevski.

Med god hjelp av Advokatfirmaet Solver via vår advokatforsikring hos If, inngikk vi i januar 2022 en forliksavtale med Obos Nye Hjem på kr 3 675 565 for graverende byggefeil med lufteventiler som førte til vannskader i fire leiligheter. Dette beløpet var basert på rapport fra Kaph Entreprenør AS som mente at alle ventiler i alle leiligheter måtte åpnes og justeres mot utvendige ventiler. Obos Prosjekt foretok også en grundig sjekk utvendig og innvendig og kom nok til samme konklusjon som Kaph Entreprenør AS.

I stedet for å gå til omfattende arbeid i alle leiligheter vurderte styret at utvendige stormkapper kunne hindre fremtidig vanninntrenging, og holde igjen midler hvis ytterligere arbeid må foretas senere.

Regnskapet for 2021 ble belastet med kr 22 164 til advokat og entreprenør.

I februar 2022 inngikk vi avtale med Paulsen Håndverk og Takst AS for utbedring av leiligheter og montering av stormkapper. For regnskapsåret 2022 har dette blitt belastet med kr 411 795. Hittil i 2023 har vi hatt kostnader på kr 23 308 for tapetsering og maling i to leiligheter.

Vi har hatt en pågående reklamasjon mot Obos Nye Hjem for vannlekkasje i garasjen samt manglende isolering i en leilighet hvor det er kaldras fra yttervegg. Med hjelp fra Advokatfirmaet Solver fikk vi en ansvarserkjennelse fra Obos Nye Hjem for fullt reklamasjons- og utbedringsansvar. Hele asfaltdekket på gjesteparkeringen og nedkjøringen til garasjen ble fjernet og det ble lagt ny membran og asfalt her. I tillegg ble det gravd opp og etterisolert den øverste delen av kortveggen av søppelrommet og det ble lagt nytt dekke på gulvet i søppelrommet. Vi har reklamert på deler av arbeidet da vann renner inn på gulvet i søppelrommet og det lekker fra taket over plass 39 i garasjen. I tillegg gjenstår arbeidet med leiligheten som har kaldras.

Vi har også klaget på fuktskader på garasjevegg spesielt fra garasjeport og videre østover og spesielt for byggetrinn 1 (fra og med plass 68). Det ble kjerneboret to hull i veggen for å sjekke fukt i vegg og tilstand på utsiden. Her ble det konstantert at det mangler grunnmurspapp på utsiden og at steinmasser ligger rett mot veggen uten fuktsperre. Å grave opp på utsiden vil bli en svært omfattende oppgave. Vi har engasjert Multiconsult til en befaring og de mente at man kunne gjøre mindre omfattende arbeide på innervegg. Vi har krevd at Obos Nye Hjem tar denne jobben som en minnelig løsning. Det har de nektet for, og vi er nå i kontakt med advokat for i første omgang fremsette vårt primære krav om utbedring på utsiden av veggen. Vi regner med å ha en avklaring før generalforsamlingen i mai.

Sammen med andre borettslag i Asker fikk vi gjennom en avtale hvor kommunen fakturerte for vann og avløp direkte til den enkelte andelshaver i stede for samlet til borettslaget som hjemmelshaver. Da får den enkelte langt mer oppdatert kontroll over eget forbruk. Mange har fått installert nye vannmålere som kan fjernlavleses på samme måte som strømmålere. Men det har vært leveringsproblemer med disse målerne og dette burde være på plass for alle i løpet av første halvdel 2023.

Lefdal Installasjon har i de siste årene hatt en årlig full kontroll av alt elektrisk opplegg på fellesområder. Vi har kommet til at det skulle være tilstrekkelig med en slik full kontroll



annethvert år. Men vi tar hvert år en sjekk av alle nødlys og termografering av alle strømkabler inn til byggene.

Etter at pandemien var over i fjor, kunne vi i høst ha et kurs med hjertestartere og førstehjelp med Spartacus. Dette vil bli et årlig kursopplegg.

Vi har fortsatt en del lekkasjer fra terrasser ned på vinduer og terrasseglass. Vi ber Viken Vedlikehold fortsette med utbedringer i år. Et problem er at noen har lagt faste fliser på betongdekket på terrassen som hindrer naturlig drenering. Disse må fjernes. Alternativt kan man bygge opp nye dreneringskant på terrassen for å lede vannet til takrenne.

Vår forsikringspremie har økt betraktelig i de siste årene. Dette skyldes primært alle vannskader fra kjøkken og som blir belastet borettslagets bygningsforsikring. For å unngå flere lignende vannskader har vi nå fått installert vannstopper (Waterguard) i alle leiligheter. Kostnaden her er ca. kr 500 000. Vi ba to lokale rørleggerfirmaer om tilbud på Waterguard og Løvås Rør AS fikk oppgaven.

I forbindelse med Waterguard i første-etasje påpekte rørlegger at vi ikke hadde innvendige avstengingsventiler som er et kommunalt krav. Vårt opplegg var avstenging langt ned i kum utenfor blokkene og derfra går det tre stigeledninger inn til leiligheter og bod i første-etasje. Rørlegger installerte avstengingsventiler med Waterguard der disse tre stigeledningene kommer inn. Nå kan vi i nødstilfelle stenge av alt vann med en bryter som er plassert i bodgang i første etasje. Vi sjekket med kommunen om innvendig avstenging også var et krav da våre bygg ble oppført og det ble bekreftet. Vi sendte deretter et krav på kr 279 866 til Obos Nye Hjem via Advokatfirmaet Solver AS. Obos mente at det ikke var grov uaktsomhet fra deres side, men betalte likevel beløpet til vår konto.

For noen år siden hadde vi spyling av alle avløpsrør fra bad og kjøkken i alle leiligheter. Men i februar ble det vannskader i en vestvendt leilighet ved at avløpsrøret fra kjøkkenet var tett der røret gikk horisontalt i garasjetaket. Her må vi montert inspeksjonsluker i avløpsrør for alle blokkene og ha regelmessig spyling for å hindre at slikt skjer igjen. For alle andre leiligheter (som er sørvendt) går avløpsrør rett ned og det tar tid før de tettes. Vi hadde en kontroll i fjor i noen leiligheter og det så greit ut her.

Vi har hatt en HMS-runde (internkontroll) i denne perioden.

For å bedre tilgjengelighet ved store snøfall, investerte vi i vinter på en Yamaha snøfreser. Den kostet kr 56 900. Vår vaktmester har brukt denne flittig.

Norsk Brannvern hadde sin årlige kontroll i leiligheter og fellesområder i januar. De hadde en del anbefalinger om å bytte eller øke antall røykvarslere i flere leiligheter, som er beboernes ansvar.

Vi har fått skiftet til LED-lys i alle fellesområder. Gamle lysrør og lypærer går snart ut av produksjon. I tillegg får vi et bedre lys og besparelser på strømuttergifter. Vi ba tre elektrikerfirmaer om tilbud og Elektro-Term AS hadde det beste tilbudet på kr. 424 995 og vant derfor anbudskonkurransen. Det ble noe tilleggsarbeid utover anbudsinnbydelsen og total kostnad ble kr. 446 108.

Det er Obos som har all regnskapsførsel for borettslaget og det er de som setter opp årsregnskapet. Vi mener at det ikke gir et korrekt bilde av vår økonomi da erstatningsbeløp



tas som driftsinntekt og regnskapet ser derfor mye bedre ut enn basisen for å vurdere felleskostnader (husleie). Vi har derfor satt opp et eget årsregnskap som skiller på ordinære inntekter og drift og våre ekstraordinære inntekter/driftsutgifter. Dette vil bli forklart på generalforsamlingen. Se her:

	Grunnlag for husleien	Påvirker ikke husleien	Budsjett Grunnlag for husleien	Budsjett Påvirker ikke husleien	Regnskap Grunnlag for husleien	Regnsk Påvirker ikke husleie
Resultatregnskapregnskap for						
År	2022	2022	2022	2022	2021	2021
Måned	31.12.22	31.12.22	Hele året	Hele året	Hele året	Hele år
<b>Driftsinntekter:</b>						
Parkering	-32 856		-32 854			
Felleskostnader	-2 548 822		-2 548 383		-2 403 600	
A konto vann og avløp's avgift	-322 352					
Andre inntekter (erstatning OBOS)		-3 955 431	-50 000		-30 831	
Betalt for ladestrøm	-96 498					
Egenbetaling peisvedlikehold	-49532					
Diverse inntekter	-7059					
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>-3 057 119</b>	<b>-3 955 431</b>	<b>-2 631 237</b>	<b>0</b>	<b>-2 434 431</b>	
<b>Utbetalinger:</b>						
Personalkostnader	35 750					
Arbeidsgiveravgift	20 400		14 700		14 149	
Påløpt feriepenge	4 469					
Styrehonorar	104 464		104 464		100 350	
Avskrivninger	11 051		6 907		6 907	
Revisjonshonorar	8 250		7 000		7 135	
Forretningsfører	108 900		108 500		105 525	
Juridisk bistand		3 052	50 000		814	
Konsulenter	57 164		35 000		47 878	
Kontingenter	12 600	0	15 000		14 650	
Større vedlikehold		751 866	267 750			
Drift/vedl. bygninger	92 130	411 795	270 000		311 005	
Drift/vedl. VVS			30 000		102 281	
Drift/vedl. elektro	6 920		30 000		26 486	
Drift/vedl. utvendig anlegg	183 919		50 000		126 998	
Drift/vedl. heiser	171 604		120 000		189 227	
Drift/vedl. brannsikring	127 145				89 928	
Lufteventiler - erstatning		0		0		
Drift/vedl. ventilasjon	53 033		50 000		102 473	
Drift/vedl. garasjeanlegg			50 000		5 693	
Vedl. leil. lokaler	32 544				14 633	
Egenandeler forsikring	0		12 000		27 458	
Kostnader dugnad	4 069		5 000		1 290	
Forsikringer bygninger	277 900		280 000		198 486	
Vann- og avløpsavgift	173 474		45 000			



8

Heimansåsen Borettslag

Renovasjonsavgift	267 117		325 000		301 730
Elektrisk energi	361 152		200 000		231 730
Andre fyringskostnader	265 143		255 000		251 798
TV-anlegg/bredbånd	344 660		325 000		318 299
Lokal leie			3 500		
Div. leiekostnader/leasing	3 000				
Driftsmateriell	1 313		15 000		11 206
Lyspærer og sikringer	3 836		10 000		2 138
Vaktmestertjenester	185 454		160 000		165 799
Renhold ved firmaer	121 695		120 000		138 946
Snørydding	58 141		65 000		46 628
Andre fremmede tjenester	23 027		30 000		23 700
Kontor og dataekv.	716		10 000		9 774
Trykksaker	3 076		5 000		2 589
Aviser, Tidsskrifter	250				
Møter, kurs, oppdateringer	1 580		3 000		1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	4 435				
Andre kontor kostnader	-7		2 500		1 057
Telefon/bredbånd	11 028		15 000		7 259
Porto	138		2 500		878
Vedl. biler, maskiner osv.	3 685				
Kontingenter fradr. bereg.	2 650				
Bank og kort gebyr	2 492		2 500		2 612
Velferdskostnadere	2 534		10 000		3 619
<b>Sum utbetalinger</b>	<b>3 152 901</b>	<b>1 166 713</b>	<b>3 110 321</b>	<b>0</b>	<b>3 015 028</b>
<b>Finansielle inn-/utbetalinger:</b>					
Bankrenter	-25874	-24 885	-20 000		-13 001
Pantegjeldsrente	257				
Andre rentekostnader	900				1 200
<b>Sum finansielle inn-/utbetalinger</b>	<b>-24 717</b>	<b>-24 885</b>	<b>-20 000</b>	<b>0</b>	<b>-11 801</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>71 065</b>	<b>-2 813 603</b>	<b>459 084</b>	<b>0</b>	<b>568 796</b>
<b>Disponible midler pr. 31.12.22</b>				<b>Disponible midler pr. 01.01.2022</b>	
1920 Driftskto OBOS banken	372 767			107508	
1920 Driftskto OBOS banken II	9 447			8462	
Miljøkonto	67 879			0	
1940 Sparekto OBOS banken	192 721			22648	
1940 Sparekto 2 OBOS banken II	822 494			1198797	
Erstatninger OBOS banken		2533737		0	3675565
<b>Sum disp. midler</b>	<b>1 465 308</b>	<b>2533737</b>		<b>1337415</b>	<b>3675565</b>



En annen post i regnskapet er IN lån. Når vi flyttet inn i 2011/2012 var det flere av beboerne som benytte seg av lånemuligheter fra OBOS, såkalt IN lån. (IN står for individuell nedbetaling). Nedbetaling av lånet, renter og avdrag, blir foretatt igjennom husleien hver måned. Av denne grunn kommer nedbetalingen med i vårt regnskap. Eksempelvis står det i årsberetningen at borettslaget har et lån på ca kr. 19 mill. Borettslaget har ikke lån, men dette er rest på IN lånet. Dette vil også bli forklart på generalforsamlingen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader og kapitalkostnader på lån 1.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring og drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 9 200 715 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det innbetalt kr 6 098 585 på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 4 005 282 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 250 000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

Det er satt av 300 000 til kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimansåsen Borettslag.

### Lån

Heimansåsen Borettslag har et lån i OBOS-Boligkreditt AS.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Forretningsfører honoraret for 2023 er 108 900,-

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Heimansåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heimansåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

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

Oslo, 22. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 251 038</b>	<b>1 866 983</b>	<b>1 251 038</b>	<b>4 005 282</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	9 200 715	1 545 928	295 336	517 793
Tilbakeføring av avskrivning	15 11 051	6 907	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-55 257	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -358 599	-292 305	-479 000	-445 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -6 098 585	-1 821 218	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-338	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 754 244</b>	<b>-615 945</b>	<b>-183 664</b>	<b>72 793</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 005 282</b>	<b>1 251 038</b>	<b>1 067 374</b>	<b>4 078 075</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 238 086	1 532 242
Kortsiktig gjeld	-232 804	-281 204
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 005 282</b>	<b>1 251 038</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 085 975	809 150	1 039 577	1 155 744
Innkrevde felleskostnader	2	2 867 388	2 403 600	2 581 423	3 014 256
Innbetalinger		7 059	0	0	0
Andre inntekter	3	4 138 104	30 831	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 098 526</b>	<b>3 243 581</b>	<b>3 671 000</b>	<b>4 220 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-60 619	-14 149	-14 700	-94 800
Styrehonorar	5	-104 464	-100 350	-104 464	-111 500
Avskrivninger	15	-11 051	-6 907	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 135	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 900	-105 525	-108 500	-115 000
Konsulenthonorar	7	-60 216	-48 692	-85 000	-55 000
Kontingenter		-12 600	-14 650	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 835 024	-997 473	-617 000	-1 250 000
Forsikringer		-277 900	-198 486	-280 000	-333 000
Kommunale avgifter	9	-440 591	-301 730	-370 000	-300 000
Energi/fyring	10	-626 295	-483 528	-455 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 660	-318 299	-325 000	-370 000
Andre driftskostnader	11	-429 044	-418 103	-454 000	-435 907
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 319 615</b>	<b>-3 015 027</b>	<b>-2 835 664</b>	<b>-3 687 207</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 778 911</b>	<b>228 554</b>	<b>835 336</b>	<b>532 793</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		6 098 585	1 821 218	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 877 496</b>	<b>2 049 772</b>	<b>835 336</b>	<b>532 793</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	50 759	13 001	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-727 540	-516 845	-560 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-676 781</b>	<b>-503 844</b>	<b>-540 000</b>	<b>20 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	-35 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>9 200 715</b>	<b>1 545 928</b>	<b>295 336</b>	<b>517 793</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 200 715	1 545 928		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	162 895 000	162 895 000
Tomt		11 700 000	11 700 000
Andre varige driftsmidler	15	37 299	48 350
Miljøbankkonto, øremerket		67 879	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>174 700 178</b>	<b>174 643 350</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		7 059	3 658
Forskuddsbetalte kostnader		12 794	179 403
Andre kortsiktige fordringer	16	285 525	1 627
Underregnskap		0	10 140
Driftskonto OBOS-banken		372 767	107 508
Driftskonto OBOS-banken II		9 447	8 462
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 543	0
Sparekonto OBOS-banken		2 726 458	22 648
Sparekonto OBOS-banken II		822 494	1 198 797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 238 086</b>	<b>1 532 242</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 938 264</b>	<b>176 175 592</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Annen egenkapital	17	103 327 449	94 126 734
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>103 642 449</b>	<b>94 441 734</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	22 616 970	29 074 154
Borettsinnskudd	19	52 378 500	52 378 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	67 541	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>75 063 011</b>	<b>81 452 654</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		216 093	271 932



17

Heimansåsen Borettslag

Skyldige offentlige avgifter	21	7 161	0
Påløpte renter		5 081	3 026
Annen kortsiktig gjeld	22	4 469	6 246
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>232 804</b>	<b>281 204</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 938 264</b>	<b>176 175 592</b>
Pantstillelse	23	174 595 000	174 595 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 26.04.2023

Styret i Heimansåsen Borettslag

Tor Inge Skoglund /s/

Elin Vigdis Øverås /s/

Dag Løvås /s/

Roy Kristian Nordli /s/

Gudmund Draugedalen /s/

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

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

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 548 822
A konto Komm.avg.	236 178
Kapitalkost. lån 2	170 856
Avregning Gass	49 532
Parkering	32 856
Kapitalkostnader på IN-lån	881 775
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 995
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	349
Overført til kapitalkostnader	-1 085 975
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 867 388</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer	40 218
Erstatning	279 866
Kommunale avgifter	87 476
Nettinnbetalinger	54 978
OBOS Nye Hjem	3 675 565
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 138 104</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 750
Påløpte feriepenger	-4 469
Arbeidsgiveravgift	-20 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-60 619</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 104 464.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 435, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 052
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 645
Andre konsulentonorarer, Multiconsult	-36 519
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-60 216</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Løvås Rør AS	-751 866
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-751 866</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-503 925
Drift/vedlikehold elektro	-6 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 919
Drift/vedlikehold heisanlegg	-171 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-127 145
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 033
Kostnader leiligheter, lokaler	-45 338
Kostnader dugnader	-4 069
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 847 817</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-173 474
Renovasjonsavgift	-267 117
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-440 591</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-361 152
Andre fyringskostnader	-265 143
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-626 295</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-3 000
Driftsmateriell	-1 313
Lyspærer og sikringer	-3 836
Vaktmestertjenester	-185 454
Renhold ved firmaer	-121 695
Snørydding	-58 141
Andre fremmede tjenester	-23 027
Kontor- og datarekvisita	-716
Trykksaker	-3 076
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 435
Andre kontorkostnader	7
Telefon/bredbånd	-11 028
Porto	-138
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 685
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 492
Velferdskostnader	-2 534
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-429 044</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	840
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 919
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>50 759</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-725 880
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 660
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-727 540</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2011.

Gnr.38/bnr.562

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Tilgang 2021	55 257
Avskrevet tidligere	-6 907
Avskrevet i år	-11 051
	<b>37 299</b>

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **37 299**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-11 051****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	10 603
Ukjent utlegg ansatte/tillitsvalgte	-4 944
Erstatning	279 866
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>285 525</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 042 277
Egenkapital fra IN tidligere år	89 900 739
Egenkapital fra IN 2022	6 098 585
Reduksjon EK fra IN	-14 726 946

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **103 314 655**

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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2011	-104 757 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	188 890
Nedbetalt tidligere, IN	75 852 555
Nedbetalt i år, IN	6 098 585
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-22 616 970

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2012	-17 459 500
-------------------	-------------



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 241 607
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	169 709
Nedbetalt tidligere, IN	14 048 184
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-22 616 970</b>

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

Opprinnelig 2011/2012	-52 378 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-52 378 500</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-67 541
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-67 541</b>

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

Forskuddstrekk	-3 736
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 425
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 161</b>

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

Feriepenger	-4 469
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 469</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	52 378 500
Pantelån	22 616 970
Bregnede IN-forpliktelser	81 272 378
<b>TOTALT</b>	<b>156 267 848</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	162 895 000
Tomt	11 700 000
<b>TOTALT</b>	<b>174 595 000</b>



### **Forslag til generalforsamlingen i Heimansåsen Borettslag 2023**

Forslagsstiller: Styret

Emne: Master-nøkkel

Styret mener det kunne vært viktig å ha tilgang til alle leiligheter i akutt behov ved brann eller vannlekkasje. Brannvesenet kan tilkalles for å bryte opp inngangsdører, men det ville være enklere om styret har en nøkkel som passer til alle leiligheter og boder. Ved fravær tar det for lang tid å komme i kontakt med slektninger som kunne ha nøkkel til leiligheten.

En Master-nøkkel kan bestilles, men vi ønsker at generalforsamlingen vedtar at styret kan ha en slik hovednøkkel. Forutsetningen må være at nøkkelen oppbevares i en nøkkelboks med kodelås som kun styret vet hvor boksen er plassert og at kun styret har koden til denne boksen. En viktig forutsetning er hvis det er behov for tilgang til en andelshavers leilighet, så må det alltid være to personer fra styret med inn i leiligheten og at eier kontaktes på forhånd eller så snart det er mulig etterpå.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Elin Vigdis Øverås Heimansåsen 11

Dag Løvås Heimansåsen 7

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Roy Kristian Nordli Heimansåsen 7

Tor Inge Skoglund Heimansåsen 11

Gudmund Draugedalen Heimansåsen 9

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Uno Eriksen Heimansåsen 9

2. Mona Haugrud Heimansåsen 11

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Tor Inge Skoglund Heimansåsen 11

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Gudmund Draugedalen Heimansåsen 9

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Laila Hansen Heimansåsen 9

Tommy Jensen Heimansåsen 11

Kirsten Arntzen Heimansåsen 5

I valgkomiteen for Heimansåsen Borettslag



25

Heimansåsen Borettslag

Gry Flaten  
Kirsten Arntzen  
Sylvi Larsen



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

kan kontaktes på e-post [heimansasen@styrommet.no](mailto:heimansasen@styrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS på e-post [obos@obos.no](mailto:obos@obos.no).

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 927842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

**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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil



benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Vedtekter

for Heimansåsen borettslag, org nr 997 003 306.

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 6. mai 2011.

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, gasspeis med dets inntaksskap og innvendige rør i den tilknytning, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, gasspeis med dets inntaksskap og innvendige rør i den tilknytning, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karnar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har ansvar for å påse at eier av gassanlegget til enhver tid ivaretar lovpålagt service, ettersyn og kontroll av felles gassanlegg frem til inntaksskap/abonnementssentral for den enkelte bolig. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6 – 3 Betaling av kommunale avgifter for vann og avløp**

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

### **6-4 Borettslagets pantessikkerhet**

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



## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør



møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap



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

## **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.



## **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Forsikring**

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

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

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

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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



## HUSORDENSREGLER FOR HEIMANSÅSEN BORETTSLAG

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

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

### § 1 Husordensreglene

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

### § 2 Ro

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

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

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

### § 3 Bruk av balkongene

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

### § 4 Parkering

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

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

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

Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

### § 5 Dyrehold

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



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 karmmer, 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 tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 6 Antenner**

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

## **§ 7 Avfall**

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

## **§ 8 Endring av husordensreglene**

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



## Søknad om dyrehold

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

.....

### Erklæring

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

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

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

---

### Styrets tillatelse/avslag

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





0666 Heimansåsen Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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