

Til andelseierne i Heimdalsgata 4 borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimdalsgata 4 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 Heimdalsgata 4 borettslag
avholdes mandag 24.april 2017 kl. 18:00 hos OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Hammersborg Torg 1.**

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. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret – Fjernvarme og avtrekk i ovnsventilator. Gjennomføring av innregulering og skifte av ventiler.
- B) Fra styret – Sak mot PEAB.
- C) Fra styret – Presisering av vedtekter, parkeringsplasser.
- D) Fra styret – Postkasseskilt.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 19.03.2017
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Snorre Emil Jenssen /s/ Bente Frantzen /s/ Tore Hartmann /s/ Arne Kleiven /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Snorre Emil Jenssen	Heimdalsgata 10 A	2015-2017
Styremedlem	Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A	2016-2018
Styremedlem	Tore Hartmann	Heimdalsgata 10 A	2015-2017
Styremedlem	Arne Kleiven	Gamleveien 7	2016-2018
Varamedlem	Håkon Jor Lorange	Heimdalsgata 10 A	2016-2017
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4	2016-2017

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Heimdalsgata 4 borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4
Heimdalsgata 8
Lakkegata 56

Gårds- og bruksnummer :
229 16

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Heimdalsgata 4 borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Vi har hatt 10 styremøter.

Radiatorer

Fra oppsummering for 2015: Radiatorer har vært et problembarn siden bygget var nytt. Det har vært mye arbeid med dette anlegget med stor arbeidsbelastning for de ulike styrene, men det er fortsatt noen utfordringer. Forårets styrets beretning: Det kan virke som om byggherre og entreprenør med flid har trenert saken slik at de kunne slippe unna disse kostnadene. Styret undersøker nå hvordan vi kan få løst problemene uten for store kostnader og eventuelt få krevet saken løst fra entreprenør/utbygger via rettslige skritt. Jobben er ganske omfattende og vil kreve koordinering av nøkler eller at beboer er tilstede når arbeid vil bli gjennomført i alle leiligheter samtidig som at varmeanlegget ikke er i normal drift. Dette arbeidet vil da bli utført i den varme årstid. Saken vil bli tatt opp når tiden er der.

Stopp tagging

Vi har hatt nye runder med slike saker der taggingen er fjernet.

Individuell måling av varme på radiatorene

Sameiet vedtok på generalforsamling i 2014 å innføre individuell måling av forbruk radiatorer. Dette ble montert opp i november 2014, og etter flere problemer med radiatorer (se egen sak ovenfor) ble regnskapet tatt i bruk fra november 2015. Regnskapet er nå under bearbeiding for kalenderåret 2016 for avregning av underforbruk/overforbruk.

Beboermøte

Det ble ikke avholdt beboer møte i 2016.

Postkasseskilt

Vi jobber for at alle skal ha postkasseskiltene som er bestemt. Det ser ikke veldig pent ut om alle har litt forskjellig og noen har lapper, klistremerker eller lignende. Saken er en gjenganger da beboerne ikke tar til seg den tilbakemelding styret kommer med.

Overvåkning / ITV

Overvåkning / ITV mener vi er viktig å ha i garasje og søplerom. Vi har fått installert overvåkingskameraer (leid av NOKAS). Det var flere innbrudd i garasjen vår som er anmeldt til politiet. Sakene har ikke blir prioritert av politiet. Vi har innklaget denne saken til riksadvokaten uten at noe mer er blitt gjort. I forbindelse med innbrudd og at uvedkommende har tatt seg inn i borettslaget har politiet blitt tilkalt flere ganger.

Nøkler og nøkkelsystemer.

På grunn av gjentatte innbrudd ble det derfor skiftet ut låssystem på fellesarealene flere andelseiere benytter. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke lenger er bundet av bruk av systemnøkkel som sameiet/borettslag har benyttet. Dette vil gjøre det billigere å få laget nøkler/låser i egen andel.

Søppelrom

Når det gjelder søppelrom hensettes det fortsatt en del søppel som styret har kjørt bort for å spare kostnader. Når det i framtiden blir påvist andelseiere som plasserer gjenstander i søppelrommet vedsiden av søppelbeholderne vil vedkommende bli belastet for styrets utgifter til håndtering av gjenstanden. Det er byttet dører og innfesting på grunn av at disse til stadighet har blitt ødelagt med dertil kostbare reparasjoner.

Fellesareal

Vårt borettslag har en utfordring i at gjenstander blir plassert i fellesarealene. Tilslutt forsøpler de området. Det har blitt fjernet en del gjenstander som har vært plassert i bod-områdene. Styret har tatt dette opp med personer der gjerningsperson er kjent. Det henvises til husordensreglene vedrørende denne sak.

Det er viktig å merke seg at røyking ikke er tillatt i de innendørs fellesarealer. Det er også klaget på at beboere og gjester kaster sneiper fra balkonger, i korridorer, på svalgang og til og med i bod og garasjeanlegg. Til orientering er borettslaget blitt pålagt gebyr av Oslo Kommune pga. sneiper og annen forsøpling av fortau. Styret har klart ved hjelp av vaktmesterrutiner og argumentasjon unngått at våre verdier har blitt en inntekt for kommunens byråkrati.

Ladning til EL-Bil

Borettslaget har et opplegg for dette. Opplysninger om dette finne på hjemmesiden.

Mopedparkering

Opplysninger om dette finne på hjemmesiden.

Bot ved parkering

Det forekommer fortsatt feil-parkering i garasje anlegg. Dette gir problemer for andre beboere og vil utløse parkeringsgebyr.

Lys-styring i Garasje og søppelrom

Vedlikeholdes.

Forsikringssaker og vannskader

Vi opplever at det oppstår vannlekkasjer i borettslaget. Det er derfor meget viktig at dette tas alvorlig og at det blir gjennomført skadebegrensning så fort det kan la seg gjøre. Den enkelte leieboer er ansvarlig for at avløp, vannlåser etc. i egen leilighet ikke lekker. Vi ser at det røropplegget som ble levert er av en kvalitet som krever tilsyn. Dette er ikke borettslagets forsikring som vil dekke slike vannskader.

Ventilasjon og avtrekk.

Det har blitt gjennomgått ventilasjon og avtrekk. Anlegget i Hg10 var fiklet med slik at det meste av innstillinger hadde blitt feil. Anlegget ble innregulert sommeren 2016 slik det var ved overlevering. Avtrekk for Hg4 og Hg8 er gått over og vil bli rengjort i løpet av våren 2017. Det er i mange leiligheter gjennomført bytting av avtrekks-ventilator over kjøkkenkomfyren. Det er påvist at mange av disse installasjonene er ulovlige da de ødelegger avtrekksystemet. Se for øvrig den FDV dokumentasjon som fulgte med leiligheten. Dette er forhold som må tilbakeholdes. Ved utbedring av varmesystemet vil alle leilighetene bli inspisert og de enkelte beboerne som har feil i avtrekksystemet vil få pålegg om å utbedre dette med kort frist.

Brannalarm og system for brannalarm.

Systemet er gjennomgått og funksjonsdyktig. Det har blitt avholdt brannøvelse. I denne forbindelsen ble det gjort flere konkrete tiltak som bedrer brannsikkerheten for beboerne. Se også punktet om fellesarealer da det er påvist svimerker fra sigarettneiper på terrasser og tak mellom byggene.

Vedlikeholdsplan.

Arbeidet er slutført av OBOS prosjekt. Vedlikeholds-nøkkelen vil brukes som grunnlag for styret til å planlegge og følge opp de vedlikeholds-aktivitetene borettslaget har behov for.

Fest-bråk og andre uønskede hendelser

Styret har fått meldinger om fest-bråk og at alarm i heis har vært utløst. Dette har vært i nattetimene og er svært uønskede hendelser. Når det gjelder fest-bråk oppfordres de som blir plaget til i første omgang å ta det med den/de som lager støyen. Styret har tatt kontakt med et par boenheter for å be disse respektere husordensreglene. Dersom saker ikke roer seg kan sanksjoner som beskrevet i husordensreglene tas i bruk.

Uteområder

Vi har tatt initiativ til en opprensning i bakhagen. Vi håper at samarbeidet med de øvrige borettslagene i kvartalet vil fortsatt gi et godt bomiljø

Heiser

Vi har hatt et havari på heisen i nr. 8. Dessverre tok reparasjonen noe tid da deler ikke var tilgjengelig på lager i Norge. Det er ikke kjent at noen av heisene har spesielle vedlikeholdsbehov per dags dato.

Kommunikasjon med andre

Det har blitt gjennomført møter, korrespondanse og møter med bymiljøetaten om søppelproblemer og advokater i forbindelse med ulike saker. Blant annet har borettslaget fått medhold i at sneiper og forsøpling av fortau ikke ble gebyrbelagt da vi får gjennomført systematisk tilsyn med området. Vi har også fått belyst en eventuell sak mot PEAB på grunn av feil med oppføring av bygningsmassen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 5 869 631.

Dette består av kapitalkostnader, innkrevde felleskostnader og andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 3 791 532.

Resultat

Årets resultat på kr 3 061 370 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2016 ble det innbetalt kr 2 752 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 309 370.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 245 592 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 211 000 til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Lån

Heimdalsgata 4 borettslag har lån i Handelsbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 19.03.2017

Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Snorre Emil Jenssen /s/ Bente Frantzen /s/ Tore Hartmann /s/ Arne Kleiven /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimdalsgata 4 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Heimdalsgata 4 Borettslag s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 21. mars 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

5625 HEIMDALSGATA 4 borettslag

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 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	514 090	348 639	514 090	245 592
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 061 370	5 619 047	128 100	2 083 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 0	0	0	-1 582 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -2 752 000	-4 429 600	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-130 065	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-447 803	-1 023 996	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-268 498	165 451	128 100	501 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	245 592	514 090	642 190	747 092
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	495 010	892 810		
Kortsiktig gjeld	-249 418	-378 719		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	245 592	514 090		

5625 - HEIMDALSGATA 4 borettslag**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 789 612	2 240 697	2 130 996	3 504 143
Innkrevde felleskostnader	2	4 056 418	4 073 016	4 120 004	4 010 857
Andre inntekter	3	23 601	1 571	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 869 631	6 315 284	6 251 000	7 515 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 113	-13 500	-13 500
Styrehonorar	5	-95 000	-93 000	-95 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-13 294	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-117 678	-114 558	-118 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-20 444	-9 478	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-499 768	-169 403	-181 000	-211 000
Forsikringer		-37 506	-43 326	-45 000	-45 000
Kostnader sameie		-2 873 536	-2 311 400	-3 368 000	-3 264 000
Kabel-/TV-anlegg		0	-1	0	0
Andre driftskostnader	9	-124 206	-142 232	-150 400	-146 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 791 532	-2 909 804	-3 991 900	-3 970 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 078 099	3 405 480	2 259 100	3 544 500
Innbetalt andel fellesgjeld		2 752 000	4 429 600	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 830 099	7 835 080	2 259 100	3 544 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	20 954	24 664	0	0
Finanskostnader	11	-1 789 683	-2 240 697	-2 131 000	-1 461 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 768 729	-2 216 033	-2 131 000	-1 461 000
ÅRSRESULTAT		3 061 370	5 619 047	128 100	2 083 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 061 370			

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	2 778 762	2 330 959
Øremerkede bankinnskudd	19	130 065	0
SUM ANLEGGSMIDLER		181 233 827	180 655 959
OMLØPSMIDLER			
Regulering av felleskostnader		5 445	13 972
Kundefordringer		768	0
Kortsiktige fordringer	13	13 078	8 141
Driftskonto OBOS-banken		359 635	406 998
Sparekonto OBOS-banken		116 084	463 699
SUM OMLØPSMIDLER		495 010	892 810
SUM EIENDELER		181 728 837	181 548 769
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	14	70 042 719	66 981 349
SUM EGENKAPITAL		70 051 319	66 989 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	75 682 400	78 434 400
Borettsinnskudd	16	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		111 428 100	114 180 100
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 881	175 929
Leverandørgjeld		25 542	30 879
Påløpte renter		133 995	171 911
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 418	378 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		181 728 837	181 548 769
Pantstillelse	17	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	18	298 721	124 633

Oslo, 19.03.2017,
 STYRET I HEIMDALSGATA 4 borettslag

Snorre Emil Jenssen /s/

Bente Frantzen /s/

Tore Hartmann /s/

Arne Kleiven /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-foringelse. 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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver 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 lånegiver 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**

Garasje	66 240
Fjernvarme	663 034
Felleskostnader	3 054 624
Vedlikeholdsfond	59 928
Kabel-TV	212 592
Reg.kapitalkostnader (IN)	-113 038
Kapitalkostnader (IN)	1 902 650
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 789 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 056 418

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm lading el-bil	3 000
Korrigeringer på reskontro	7 121
Salg av nøkler	11 440
Fra Oslo Kommune	1 500
Salg av portåpner	540
SUM ANDRE INNTEKTER	23 601

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 95 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 625
OBOS Prosjekt AS	-4 160
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 659
SUM KONSULENTHONORAR	-20 444

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-338 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-156 270
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-499 768

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 086
Renhold ved firmaer	-98 580
Andre fremmede tjenester	-4 000
Kontor- og datarekvisita	-463
Trykksaker	-2 053
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 950
Andre kontorkostnader	-564
Porto	-5 084
Bank- og kortgebyr	-3 184
Velferdskostnader	-2 242
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-124 206

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 606
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 521
Andre renteinntekter	15 604
SUM FINANSINNEKTER	20 954

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter lån Handelsbanken	-1 789 432
Gebyr lån Handelsbanken	-180
Andre rentekostnader	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-1 789 683

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	178 325 000
SUM BYGNINGER	178 325 000

Tomten er festet, og festeavtalen løper til 2071.

Gnr.229/bnr.16, sekjson nr 3.

Festeavgiften betales av Heimdalsgata 4 sameie.

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

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	13 078
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 078

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 154 419
Egenkapital fra IN tidligere	64 136 300
Egenkapital fra IN 2016	2 752 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	70 042 719

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: 15**PANTELÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)

Renter 31.12: 2,1%, løpetid 30 år

	-142 570
Opprinnelig, 2006	700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	64 136 300
Nedbetalt i år, IN	2 752 000
SUM PANTELÅN	-75 682 400

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2017.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/11-2017
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2017	
2017		
51		350
35		650
45		700
6		750
52		1 000
2, 55		1 400
18		1 750
59		2 050
16		2 750
49, 50		3 250
86		3 650
4		3 700
23		3 850
8		4 050
56, 57		4 300
7		4 350
31, 62, 63		4 500
10, 68, 69		4 600
15, 24		4 750
74		4 800
71		4 850
39		4 900
19, 80, 81		4 950
29, 32, 40		5 000
43		5 050
36, 83		5 150
9		5 300
5		5 450
20, 78		5 600

58	5 650
79	5 800
82	5 850
41	6 100
26	6 250
37, 53, 61	6 300
17	6 400
67	6 850
1, 34	7 000
3	7 050
84	7 300

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-35 754 300
Nedbetalt tidligere	8 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 745 700

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	75 682 400
Beregnete IN forpliktelser	66 888 300
TOTALT	178 316 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	178 325 000
TOTALT	178 325 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4961/5108 av sameiet Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.

Selskapets andel vises i balansen som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE: 19**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

3) Godtgjørelse til styret.

Styret ved styreleder tok opp sist år at styregodtgjørelsen ikke er av en størrelsesorden som rettfærdiggjør slike verv. Styregodtgjørelsen bør derfor heves av Generalforsamlingen.

4A) Fra styret – Fjernvarme og avtrekk i ovnsventilator. Gjennomføring av innregulering og skifte av ventiler.

For at beboerne skal få prosjektert varme i radiatorene må alle radiatorene få skiftet ventil samt at anlegget reguleres inn. Dette betyr at rørlegger/styret må få tilgang til alle leilighetene på det aktuelle tidspunktet arbeidet skal gjennomføres. Arbeidet må gjøres helhetlig og på samme tidspunkt.

Styret ønsker fullmakt til å ta seg inn i leilighetene dersom beboer ikke er hjemme i aktuelt tidsrom for å slippe rørlegger inn. Ifølge Borettslagsloven §5-17 skal andelseier gi tilgang til boligen for utføring av vedlikeholdsarbeid av blant annet felles rør og installasjoner.

Ekstranøkkel må i disse tilfellene overleveres til styrerepresentant. Når rørlegger er inne i leiligheten vil ventilatorhette bli inspisert. Ved behov vil andelseier bli pålagt å rette opp et eventuelt manglende forhold i løpet av 2 uker.

Forslag til vedtak: Styret får adgang til leiligheten dersom beboer ikke er hjemme ved gjennomføring av ventilatorskifte. Ekstranøkkel skal i disse tilfellene leveres til styrerepresentant. Tidspunkt for gjennomføringen skal i forkant varsles av styret.

4B) Fra styret – Sak mot PEAB.

Styret har vært i dialog med ulike advokater for å sjekke muligheten for å få PEAB til å dekke kostnaden knyttet til å rette de påviste feilene PEAB sto for under byggeprosessen. Vi har tatt saken opp med PEAB og de henviser til at det ikke ble framstilt noen formell reklamasjon innen 5 års-befaringen. Vi i styret har ikke fått oversendt noen dokumentasjon på at denne er avholdt. Det har imidlertid vært gjennomført ulike tiltak av PEAB som ikke har ført fram.

Dersom en forlikssklage nå fremmes, kan boligselskapet bli dømt til å betale PEABs omkostninger. Vi har en forsikringsdekning som dekker utgifter til juridisk bistand når boligselskapet er part i tvist.

Styret ber Generalforsamlingen vurdere om de ønsker å fortsette en tvistesak rettet mot PEAB. Saken kan påføre borettslaget og sameiet ekstra kostnader om vi ikke vinner fram. Styreleder venter med sin anbefaling i påvente av tilbakemelding fra Forbrukerrådet.

Det antas at reparasjon av manglene vil koste om lag kr 500 000 dersom alt arbeidet kan gjennomføres til planlagt tid.

Det må stemmes over om borettslaget skal fortsette saken mot PEAB.

4C) Fra styret - Presisering av vedtekter.

Punkt 12 i vedtektene endres fra:

«Rett til å disponere parkeringsplass i garasjelegget kan ikke tilhøre andre enn andelseiere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv.»
til *«Rett til å buke parkeringsplass i garasjelegget kan ikke gjøres av andre enn andelseiere/leietakere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.»*

4D) Fra styret – Postkasseskilt.

Styret har fra oppstart ønsket og forsøkt å få alle beboerne til å merke postkassene på en uniform og presentabel måte. Dette står også beskrevet i husordensreglene, §5. Styret ser at denne bestemmelsen ikke overholdes av enkelte av beboerne.

Det ønskes at styret får fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette, slik som husordensreglene beskriver. Den enkelte andelseier som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking. Det vil koste ca. 500 kroner for en andelseier som ikke følger de retningslinjene borettslaget har satt opp med tanke på postkasseskilt.

Forslag til vedtak: Styret kan på eiers regning bestille inn postkasseskilt til de som ikke overholder husordensreglenes §5. Det legges inn i husordensreglene under §5: *«Styret har fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette. Den enkelte andelseier som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking.»*

Orientering om borettslagets drift

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.

Vaktmester

Heimdalsgata 4 borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

Parkering

Det følger biloppstillingsplass i garasje med noen av leilighetene. Salg av biloppstillingsplass kan kun skje innad i selskapet, og melding av salg gis OBOS Eiendomsforvaltning AS ved saksbehandler Marianne Pedersen, marianne.pedersen@obos.no.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles pr e-post til vedlikehold@4b.no.

For å få riktig størrelse på skilt til ringeklokke og postkasse kan man gå inn på hjemmesiden til borettslaget: www.hb4.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2730693. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 **30.05 og 30.11** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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

**Vedtekter
for
Heimdalsgata 4 Borettslag Org. nr. 988 802 778**

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15.09.2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 25.4.2013**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Heimdalsgata 4 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) 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.
- (4) 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

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 samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) **Brannvegger**
Bruker av boenheten skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt og ikke forringes. Andelseier må sørge for at leilighetens brannvegger er intakte og ikke svekket av hull. Dette er særlig aktuelt hvor kanaler, rør og lignende krysser eller vil krysse slike bygningsdeler i forbindelse med bygningsarbeid. På bakgrunn av dette er det ikke adgang til å bore igjennom eller på annen måte påvirke brannveggene i bygningene uten at det på forhånd er foretatt en brannmessig konsekvensutredning. Andelseier må på forhånd søke styret om å bore i brannveggene og i etterkant dokumentere at gjennomføringene er forskriftsmessig tettet. Kostnadene forbundet med arbeidet må dekkes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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 utskiftning. 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.
- (5) Beboere som påviker uaktsomt eller med overlegg borettslagets brannvarslingsanlegg, deriblant kopler ut de deler av anlegget som befinner seg i hver leilighet, står ansvarlig for de kostnader som påføres borettslaget ved nødvendig gjentilkopling og reparasjon.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

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 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styret representerer borettslaget i Heimdalsgata 4 Sameie.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Parkering

Rett til å disponere parkeringsplass i garasjelegget kan ikke tilhøre andre enn andelseiere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv

HUSORDENSREGLER FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret ordinær generalforsamling 24. april 2012.

Vedtatt på styremøte 7. mars 2007, jfr. Borettslagets vedtekter punkt 8-2 og 8-3.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Dørene til søppelrommene skal holdes låst. Avtrekksvifte skal være slått på.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen og ringeklokken er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets (og dermed også borettslagets) energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12. Erstatningsansvar

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres borettslagets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§13 Lufting av husdyr

Det er ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr i borettslagets fellesområder. I det ligger det blant annet at det ikke er lov til å slippe husdyr løs i bakgården eller la dem gjøre fra seg på fellesområdene.