

## Til andelseierne i Heimdalsgata 4 borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 borettslag avholdes  
tirsdag 29. april 2014 kl. 18.00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Individuell måling av fjernvarme
- B) Vedtektsendring, nytt punkt Fjernvarmekostnad 6-2 (3)
- C) Elbil ladning i garasjen
- D) Opprettelse av vedlikeholdsfond
- E) To mopedplasser i garasjeanlegget
- F) Tilførsel § 2. Hensynet til øvrige beboere
- G) Vedtektsendring punkt 8-1 Styret (2)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av festkomité

Oslo, 1.4.2014  
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Jørgen Indset/s/      Marianne Bergkvist/s/      Tore Hartmann/s/      Alexander Peschout Olsen/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Jørgen Indset	2013-2015
Styremedlem	Marianne Bergkvist	2013-2014
Styremedlem	Tore Hartmann	2013-2015
Styremedlem	Alexander Peschout Olsen	2013-2014
Varamedlem	Finn Johan Johansen	2013-2014

### Valgkomiteen 2013-2014

May-Britt Hestenes  
Finn J. Johansen  
Berit Ranæs.

### Festkomité 2013-2014

Ivar Nyhaug Juliet Solberg-Johnsen  
May-Britt Hestenes  
Øyvind Slåke.

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

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune.

Adresse:

Heimdalsgata 4  
Heimdalsgata 8  
Lakkegata 56

Gårds- og bruksnummer:

229        16

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettslag til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Vi har hatt 12 styremøter.

### Radiatorer

Radiatorer har vært et problembarn siden bygget var nytt. I denne perioden har vi valgt å si takk for samarbeidet med den forrige rørleggeren da garantiperioden også var utløpt. Vi engasjerte Andenæs VVS til å få orden på anlegget. De har funnet flere feil og fått rettet opp i disse. Arbeidet er ikke helt fullført, men vi håper at vi endelig begynner å få kontroll på varmeanlegget.

### Heis

Heisen i Heimdalsgata 4 stoppet en hel del ganger i en periode og vår serviceleverandør Schindler Stahl klarte ikke å utbedre feilen. Det førte til at ThyssenKrupp måtte tilkalles for å kjøre fullstendig diagnostikk. Heisen kjører nå som normalt. Vi er dog meget fornøyd med oppfølging fra SchindlerStahl og fortsetter samarbeidet med disse.

### Forsikringssaker og vannskader

Vannskade på ventilasjonsanlegget i Lakkegata 56 fra næringslokalet. Skaden skyldtes uaktsomhet fra tredjepart og av den grunn dekket ikke forsikringen vår utbedring. Forsikringen tar heller ikke på seg utbedring for så å søke regress hos skadevolder. Styret måtte dermed påse at skadevolder gjorde de nødvendige utbedringene som tok noe lenger tid enn ønskelig. Vi har i lys av disse erfaringer startet arbeid med å finne en ny forsikringstilbyder.

Borettslaget har også hatt to vannlekkasjer i Heimdalsgata 4. Disse er identifisert og etterarbeid pågår fortsatt.

### Sykkelaksjon 2013

Vi hadde en ny og vellykket opprydning på sykkelparkeringene. Det ble fjernet en hel del skrot som var hensatt. Dette har åpnet for parkering av funksjonelle sykler.

### Ny rutine for bestilling av nøkler

Styret har tatt over bestillingsfunksjonen for nøkler fra OBOS. Det sparer andelseier for 250 kroner per bestilling.

### Generelt vedlikehold

Programmering av fjernkontroller til garasjeport.  
Byttet vannmåler.  
Oppfølging rundt maling av fasade.  
Bytting av dørhåndtak, planting av plen etc.  
Laget vedlikeholdsplan.  
Satt opp forslag til vedlikeholdsfond.  
Kjørt hensatt søppel til avfallsdeponi.  
Fulgt opp renholdsbyrå.  
Skiftet sylindrelås på postkassene i L56.  
Innkjøp av brannvarsler i forbindelse med hærverk.

### Generelt for borettslaget

Vi har hatt en gjennomgang av ordensreglene og laget forslag til en liten endring.  
Jobbet med støy fra varemottak Rema  
Tatt hånd om klager fra beboere  
HMS internkontroll fortsetter i 2014.

**HMS-arbeid (2013-2014) per april 2014**

Handlingsplanen er fulgt opp.

Årlig HMS-runde ble gjennomført av vaktmester i april 2014.

Rutiner og handlingsplan til bruk for vaktmester er vedlikeholdt.

For å holde rømningsveier åpne har vaktmester fjernet søppel og lignende som beboerne har satt fra seg i ganger og fellesområder flere ganger.

Vaktmester utfører til stadighet utbedringer med tanke på helse- miljø og sikkerhet.

Internkontrollskjema til beboere er sendt ut, beboere som ikke har besvart blir purret.

**Videre planer for HMS-arbeidet**

Vedlikeholde dokumentasjon og oppfølging av vaktmester/vaktmesters oppgaver.

Oppsummering av internkontroll

Utarbeide ny handlingsplan

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

**Inntekter**

Inntektene i 2013 var til sammen kr 7 206 525.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av videoapparat.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 4 537 578.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til kostnader sameie skyldes reduksjon egenkapital kr 469 422. Dette beløpet er borettslaget andel sameiets negative driftsresultat. Til orientering er sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 472 140.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til andre driftskostnader skyldes at tidligere var renhold dekket gjennom kostnader til vaktmester i sameiet. Nå er kostnader til renhold overført til borettslaget.

Borettslaget har blitt ved feil belastet kostnader til styremiddag. Ref. note 5 og 10. Dette har blitt fakturert sameiet i 2014.

**Resultat**

Årets resultat på kr 7 513 132 foreslås overført til egenkapital.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2013 ble det ekstraordinært innbetalt kr 8 157 900 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -644 768, herunder kr -469 422 som nevnt reduksjon egenkapital i sameie.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 217 380. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Budsjett for 2014".

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

**Lån**

Borettslaget har lån i Handelsbanken.

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

**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 2014.

Budsjettet er basert på følgende endringer fra 1. januar:

kategori Kabel-TV	+14 %
kategori Felleskostnader	+6 %
kategori Garasje	kr +20

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 1.4.2014  
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Jørgen Indset/s/    Marianne Bergkvist/s/    Tore Hartmann/s/    Alexander Peschout Olsen/s/



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Til generalforsamlingen i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

### Revisors beretning

#### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG, som viser et overskudd på kr 7 513 132. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

#### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Revisors beretning - 2013 - HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG***Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold***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, 7. april 2014

**BDO AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Merete Otterstad Sandsnes'.

Merete Otterstad Sandsnes /s/  
Statsautorisert revisor



## 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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>395 126</b>	<b>417 281</b>	<b>395 126</b>	<b>113 474</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 513 132	11 662 167	-281 652	121 200
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-8 157 900	-11 184 650	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	467 022	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-499 673	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-177 746</b>	<b>-22 156</b>	<b>-281 652</b>	<b>121 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>217 380</b>	<b>395 126</b>	<b>113 474</b>	<b>234 674</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 005 408	1 096 926		
Kortsiktig gjeld	-788 029	-701 800		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>217 380</b>	<b>395 126</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 329 458	4 188 830	4 112 160	3 268 572
Innkrevde felleskostnader	2	3 809 088	3 289 204	3 809 107	4 011 969
Andre inntekter	3	67 979	104 126	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 206 525</b>	<b>7 582 160</b>	<b>7 921 267</b>	<b>7 280 541</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 549	-12 267	-12 500	-13 000
Styrehonorar	5	-89 000	-87 000	-89 000	-91 000
Revisjonshonorar	6	-7 618	-7 974	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-107 205	-103 485	-105 500	-109 500
Konsulenthonorar	7	-18 734	-15 903	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-492 367	-270 204	-596 000	-156 000
Forsikringer		-43 698	-46 953	-48 000	-48 000
Kostnader sameie	9	-3 645 090	-2 367 599	-3 175 663	-3 320 585
Andre driftskostnader	10	-121 317	-26 704	-35 356	-132 256
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 537 578</b>	<b>-2 938 087</b>	<b>-4 082 019</b>	<b>-3 890 341</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 668 947</b>	<b>4 644 073</b>	<b>3 839 248</b>	<b>3 390 200</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		8 157 900	11 184 650	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 826 847</b>	<b>15 828 723</b>	<b>3 839 248</b>	<b>3 390 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 047	24 323	0	0
Finanskostnader	12	-3 330 762	-4 190 878	-4 120 900	-3 269 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 313 715</b>	<b>-4 166 555</b>	<b>-4 120 900</b>	<b>-3 269 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 513 132</b>	<b>11 662 167</b>	<b>-281 652</b>	<b>121 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 513 132	11 662 167		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	458 553	925 574
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>178 783 553</b>	<b>179 250 574</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		41 143	44 836
Kundefordringer		0	12 449
Kortsiktige fordringer	14	311 148	2 958
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		644 600	245 846
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		8 943	790 837
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 005 834</b>	<b>1 096 926</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>179 789 387</b>	<b>180 347 500</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital (Opptjent EK og EK fra IN)	15	53 271 002	45 757 870
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>53 279 602</b>	<b>45 766 470</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	89 975 630	98 133 530
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>125 721 330</b>	<b>133 879 230</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 720	220 404
Til gode på kunderskonto		426	0
Leverandørgjeld		319 050	128 270
Påløpne renter		276 258	294 401
Annen kortsiktig gjeld		0	58 725
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>788 454</b>	<b>701 800</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>179 789 387</b>	<b>180 347 500</b>
Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	172 190	194 429

OSLO, 1.4.2014, STYRET FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

JØRGEN INDSET/S/

MARIANNE BERGKVIST/S/

TORE HARTMANN/S/

ALEXANDER PESCHOUT OLSEN/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 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 verdi-forningelse. 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	55 200
Brensel	726 552
Felleskostnader	2 881 824
Kabel-TV	145 512
Reg.kapitalkostnader (IN)	-95 672
Kapitalkostnader (IN)	3 425 130
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 329 458
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 809 088</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro	479
Utfakturert for ekstra oppmøte ifbm skifte av lås	4 500
Utfakturert for montering av porttelefon	1 500
Utfakturert refusjon	1 500
Utfakturert for installasjon av videoapparat	60 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>67 979</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 549
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 549</b>

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 2012/2013, og er på kr 89 000,-.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 135,-. jf. note 10.

(Borettslaget har blitt ved feil belastet kostnader til styremiddag. Dette har blitt fakturert sameiet i 2014).

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 618,-.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 734
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 734</b>

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

Låsspesialisten AS	-25 000
Assistent Partner AS	-239 724
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-264 724</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-25 481
Drift/vedlikehold VVS	-77 412
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 154
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 048
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 548
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-492 367</b>

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

**NOTE: 9****KOSTNADER SAMEIE**

Garasjeleie	-55 200
Fjernvarme	-726 552
Felleskostnader	-1 581 455
Kabel TV	-153 778
Festeavgift	-658 683
Reduksjon egenkapital	-469 422
<b>SUM KOSTNADER SAMEIE</b>	<b>-3 645 090</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 406
Renhold ved firmaer	-81 335
Andre fremmede tjenester	-2 801
Kontor- og datarekvisita	-55
Trykksaker	-1 956
Andre kostnader tillitsvalgte (feilført i borettslaget. Viderefaktureres sameie i 2014)	-9 135
Andre kontorkostnader	-6 283
Porto	-10 693
Bankgebyr	-941
Velferdskostnader	-3 712
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-121 317</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	2 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	8 106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 242
Andre renteinntekter	3 187
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 047</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken/OBOS, renter lån	-412 160
Handelsbanken, renter lån	-2 917 118
Låneomkostninger	-180
Andre rentekostnader	-1 304
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 330 762</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	178 325 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>178 325 000</b>

Tomten er festet, og festeavtalen løper til 2071.

Gnr.229/bnr.16, seksjon 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: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	14 572
Feilført faktura tilhørende Heimdalsgata 4 sameie	19 740
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	276 836
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>311 148</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	675 932
Egenkapital fra IN tidligere	44 437 170
Egenkapital fra IN 2013	8 157 900
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>53 271 002</b>

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: 16****PANTELÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)

Renter 31.12: 3,50%, løpetid 30 år

	-142 570
Opprinnelig, 2006	700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	44 437 170
Nedbetalt i år, IN	8 157 900
<b>SUM PANTELÅN</b>	<b>-89 975 630</b>

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. Estimert 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.

<b>Leilighetsnr</b>	<b>Lån HABA01</b>	<b>Første avdrag 30/11-2017</b>
		<b>Endring i felleskostnader fra 01/06-2017</b>
35, 46		600
6		750
52		950
45		1 300
2, 55		1 350
59		1 950
51		3 050
49, 50		3 100
86		3 500
4		3 550



16	3 600
23	3 900
56, 57	4 100
7	4 200
31, 62, 63	4 300
68, 69	4 400
10	4 450
15, 24	4 550
74	4 600
71	4 650
39	4 700
19, 29, 80, 81	4 750
32, 40	4 800
43	4 850
36, 83	4 900
9	5 100
5, 18	5 200
44	5 300
20, 60, 66, 70, 78	5 350
58	5 400
8	5 450
82	5 600
13	5 650
41	5 850
26, 53	6 000
37, 61	6 050
17, 79	6 100
67	6 600
1	6 700
3, 34	6 750
84	7 000
21	8 350

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-35 745 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-35 745 700</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	35 745 700
Pantelån:	89 975 630
Beregnete IN forpliktelser:	52 595 070
<b>TOTALT</b>	<b>125 721 331</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	178 325 000
<b>TOTALT</b>	<b>178 325 000</b>

**NOTE: 19**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER 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".

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) Individuell måling av fjernvarme – forslag fra styret



#### **Individuell måling – Full kontroll med rettferdig fordeling av energiforbruk.**

Det skal det gjøres et vedtak om individuell måling av fjernvarme på generalforsamling 29. april. Grunnen til dette er at man ønsker en rettferdig fordeling av energikostnadene. Ved å måle har man et i snitt et totalforbruk som ligger 20 % under borettslag som for eksempel fordeler kostnadene etter areal. I perioden 2010-2012 var det gjennomsnittlig over kr. 600.000/året. Styret har valgt en løsning hvor målere settes på hver enkelt radiator, mens varmt forbruksvann fordeles på brøk. Erfaringsmessig går 70-75 % av energiforbruket med til oppvarming og 25-30 % til varmt forbruksvann. Varmefordelingsmålere har en veldig hyggelig pris på investering og montasje. Ved normalt forbruk er investeringen inntjent i form av reduserte energikostnader 1 år.

Det trer mest sannsynlig en lov om individuell måling i kraft i Norge slik at man skal få redusert forbruket og bidra til at man oppnår krav til redusert utslipp av farlige klimagasser. Dette er med lov i EU fra 2017, og Norge ser nå om dette har EØS relevans.

Erfaringstall viser at ca. 25 % av beboerne i et sameie står for 50 % av forbruket. Folk flest kommer dermed godt ut av en løsning hvor energiforbruket blir fordelt etter forbruk og ikke etter leilighetens størrelse.

#### **Om systemet**

Siste generasjon målesystem fra ista er teknologisk markedsledende.

Radiosystemet som ukentlig overfører døgnavverdi trådløst via GSM/GPRS gir beboerne full oversikt over dagsforbruket av energi. Dette øker bevisstheten rundt energiforbruket.

Varmefordelingsmåleren *doprino* 3 radio registrerer radiatorens forbruk, og overfører målingene automatisk.

Måleren lagrer også verdiene slik at du kan gå tilbake i tid for å kontrollere avregningen.



Lav sendestyrke og korte radiotelegram minimerer strålefare. I løpet av målerens levetid på 10 år tilsvarer radiosignalene til sammen en mobiltelefonsamtale på 10 minutter. Maksimal sendestyrke er 10 mW, målerne sender ikke hele tiden, det sendes et signal daglig med varighet på noen få millisekunder.



Målerverdiene er også tilgjengelig for beboerne på vår webportal og app på smart telefoner, slik at man har muligheten til å følge forbruket gjennom året. Verdiene man får tilgang til er maks en uke gamle dagsverdier.

Erfaringer viser at man reduserer forbruket ytterligere ved å aktivt overvåke forbruket sitt.

2 måneder etter montasje vil styret sende ut brukernavn og passord.

ista håndterer kun avlesninger og setter opp et fordelingsregnskap ut i fra disse. Inn- og utbetalinger foretas via forretningsfører.

**Kostnader:**

Engangskostnad i installasjon: 90 000 kr  
Fordelingsregnskap per leilighet per år: 250 kr  
Webportal per år: 2500 kr

**B) Vedtektsendring, nytt punkt Fjernvarmekostnad 6-2 (3) – forslag fra styret**

*Fjernvarmekostnader fordeles etter forbruk, gjelder ikke varmt vann.*

**C) Elbil ladning i garasjen – forslag fra styret**

De som ønsker kontakt til ladning av elbil kontakter styret slik at de avtaler med elektriker som monterer denne for den enkeltes regning.

I dag er tilbudet på 3870,- pluss mva. Dette er 1 stk kurs pluss kabling til sikringskap. Kontakten blir en låsbar kontakt.

Når det gjelder årlig vil den enkelte belastes for 2000 kroner i året. Denne vil justeres etter strøm prisen.



**Husholdningskontakten** kan benyttes av alle elbiler, både eldre og nye biler. Dette er stikkkontakten du har hjemme. Imidlertid er ikke denne egnet for raskere ladefart og er utsatt for belastningsskader på grunn av tunge ladekabler. Den er på vei ut som standard ladekontakt for elbil. Dersom du monterer denne stikkkontakten, må du sette opp en krok eller en hylle ved siden av kontakten for avlastning av vekten fra ladekabelen.

**Den nye elbilkontakten** (Type 2) kan benyttes av alle nye elbiler. I Norge vil denne kontakten bli stadig vanligere å benytte. Flere nye elbiler leveres med ladeledning som passer til denne kontakten. Norsk Elektroteknisk Komite anbefaler den nye elbilkontakten framfor husholdningskontakten. Ifølge forslag til nytt EU-direktiv skal denne kontakten være standard innen utgangen av 2015. Den nye elbilkontakten er en robust løsning som gir sikrere lading, raskere ladefart og mindre vedlikehold.

#### **D) Opprettelse av vedlikeholdsfond for boligseksjonene/boligdelen (borettslaget) forslag fra styret**

Forslag til vedtak i generalforsamlingen om å opprette et vedlikeholdsfond for finansiering av fremtidige vedlikeholdskostnader i fellesarealer og fellestekniske installasjoner som utelukkende betjenes og brukes av boligseksjonene/boligdelen i sameiet (**borettslaget**).

Det foreslås at det innkreves kr 5 000,- ekstra etter felleskostnadsbrøk pr måned til et bolig-vedlikeholdsfond. Betalingen spesifiseres i egen linje på den månedlige felleskostnadsgiroen, og bokføres som en egen balanseavsetning til dette formål.

##### **Styrets innstilling:**

Borettslaget har mange utfordringer i årene som kommer. Et av hovedoppgavene til Styret er å påse at borettslaget har fremtidsrettede vedlikeholdsplaner og at nok midler settes av til dette. Som eksempler på vedlikeholdsutgifter i borettslaget som kan finansieres av et vedlikeholdsfond kan nevnes utskifting av motorer i ventilasjonsaggregater, elektriske reparasjoner i korridorer og fellesarealer, reparasjoner av skader på vegger i fellesarealer, maling av korridorer, fjernvarmeanlegget fra 1- etasje til 7.etasje.

Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at det opprettes et vedlikeholdsfond som finansieres via felleskostnadene. Tiltaket vil også virke betryggende for fremtiden, fordi borettslaget vil være bedre rustet til å møte eventuelle uforutsette vedlikeholdsutgifter i boligdelen (borettslaget).

#### **E) To mopedplasser i garasjeanlegget – forslag fra styret**

I dag er det to mopeder som bruker fellesområde som ikke er lovlig. Vi ønsker at det merkes opp til to moped plasser der de står i dag.

For 2014 vil vi ta inn 500 kroner i leie pr. måned på disse plassene.

Vi vil sette opp en liste over de som ønsker plassene slik at det vil fungere som en venteliste om de skulle bli ledige.

#### **F) Tilførsel § 2 i ordensreglene. Hensynet til øvrige beboere - forslag fra styret**

Tilførsel ”i garasje”

*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, i **garasjen**, eller øvrige fellesområder innendørs.*

**G) Vedtektsendring punkt 8-1 Styret (2) – forslag fra styret****Endres fra:**

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

**Endres til:**

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, og funksjonstiden skal tilpasses slik at 2 medlemmer står på valg annethvert år. Et styremedlem kan velge å tre ut av styret etter ett år. Da vil et nytt medlem velges inn ved ordinær generalforsamling for ett år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



## **Orientering om borettslagets drift.**

### **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 ved saksbehandler Marianne Lie, [marianne.lie@obos.no](mailto:marianne.lie@obos.no).

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles pr e-post til [vedlikehold@4b.no](mailto: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](http://www.hb4.no)

### **Bruksoverlating (utleie)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10754. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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 andel 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 felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert 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.

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (tidligere Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond) for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Kabel-TV/ Analoge grunnpakken**

Borettslaget har kabel-TV signaler gjennom Get.

**Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://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) 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 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 besluttet 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 framtreddende 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 tømte. 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 røropplegg, 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.