

## **Til andelseierne i Heimdalsgata 4 borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, mandag 23.april 2018 kl. 19:00 hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 23.april 2018 kl. 19:00 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. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sikkerhetsrutine i borettslaget.
- B) Ny avtale med Get.
- C) Bestemmelser for farge på balkong.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 21.03.2018  
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Roy Markussen /s/    Bente Frantzen /s/    Tore Hartmann /s/    Preben Ven /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roy Markussen	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Tore Hartmann	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Preben Ven	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Hilde Martinsen	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4

### Valgkomiteen

Marianne Bergkvist	Munkebekken 434 A
Snorre Emil Jenssen	Heimdalsgata 10 A

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 ansettelser.

### 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 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4  
Heimdalsgata 8  
Heimdalsgata 10 A

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 11 styremøter.

**Radiatorer**

Det har vært mye jobbing med denne utfordringen. Vi har vært rundt i to av byggene og kartlagt alle leilighetene, utifra det er det byttet om noen retninger som vannet går. Ellers følges det opp der det oppstår problemer i enkelt leiligheter.

**Stopp tagging**

Vi har hatt flere runder med slike saker.

**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.

**Ladning til EL-Bil**

Vi har laget et opplegg for dette. Det har vært flere nye monteringer det siste året.

**Bot ved parkering**

Vi har hengt nye plakater i forhold til å parkere ulovlig i garasjen. Vi ser etter at dette har blitt gjort er det langt mindre ulovlig parkering.

**Nøkkelbrikker**

Det bestilles nøkkelbrikker jevnt gjennom året av beboerne, dette håndterer styret.

**Brannalarm og system for brannalarm.**

Status meddeles på generalforsamlingen.

**Garasjeport**

Denne ble ødelagt i fjor sommer. Det tok det ca en uke å få denne reparert. I denne perioden valgte vi å ha vaktelskap som passet på garasjen på nattetid for å unngå at uvedkommende kom ned. Dette fungerte bra, men det var en dyr løsning.

**Mail og telefoner**

Det er mange telefoner og mailer fra beboere som besvares daglig.

**Møte med GET**

Hatt møte med de for å se om vi kunne reforhandle avtalen, dette var ikke mulig for å få til en god løsning (dagens avtale går til 2020). Vi har også vært i dialog med andre leverandører, men vi er som sagt bundet av avtale med GET.

**Klager**

Behandlet klager på andre beboere som har skapt en del støy. Vi har vært og snakket med dem samt skrevet brev.

**Omprogrammering av garasjeport åpner.**

Det har vært omprogrammering av garasjeport åpner slik at vi er 100 % sikre at det ikke var noen åpner på avveie.

**Radonmåling.**

Gjennført randommåling med godkjent resultat.

**Vaktmester og renholdsbyrå.**

Ny avtale på disse tjenesten som gjør at borettslaget sparer et betydelig beløp.

**Vedlikeholds nøkkel**

Denne er gjennomgått, og vi setter inn de tiltak som er anbefalt.

**Lekkasje i garasje.**

Det er oppdaget en lekkasje i garasjen ned til en bod under, dette er under utbedring.

**Søppelrom**

Når det gjelder søppelrom hensettes det fortsatt en del søppel. Styret ber de som setter det der om å fjerne det. Dette fungerer stort sett, ellers blir dette kjørt bort mot at beboer betaler et gebyr pluss bortkjøring.

**Kjellerboder**

Styret har måtte rydde opp å kjøre bort søppel selv for å spare kostnader.

**Brannalarm og system for brannalarm.**

Systemet er gjennomgått og funksjonsdyktig.

**Fest-bråk og andre uønskede hendelser**

Styret har fått meldinger om fest-bråk. 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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 7 394 731.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 688 259.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 6 467 258 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2017 ble det innbetalt kr 4 297 280 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 169 978.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 308 123 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. 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.

### **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. 1.1.2018)**

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 2018.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene, samt 3% økning av TV/Brebånd fra 01.01.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimdalsgata 4 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Heimdalsgata 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap 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 2017, 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.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 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.

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 22. mars 2018  
BDO AS



## 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>245 592</b>	<b>514 090</b>	<b>245 592</b>	<b>308 123</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 467 258	3 061 370	2 083 500	2 888 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 734 496	0	-1 582 000	-3 041 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-4 297 280	-2 752 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-60 933	-130 065	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-312 019	-447 803	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>62 531</b>	<b>-268 498</b>	<b>501 500</b>	<b>-152 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>308 123</b>	<b>245 592</b>	<b>747 092</b>	<b>155 623</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		816 706	495 010		
Kortsiktig gjeld		-508 583	-249 418		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>308 123</b>	<b>245 592</b>		

**5625 - HEIMDALSGATA 4 borettslag****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 297 537	1 789 612	3 504 143	3 504 143
Innkrevde felleskostnader	2	4 011 048	4 056 418	4 010 857	4 322 857
Andre inntekter	3	86 146	23 601	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 394 731</b>	<b>5 869 631</b>	<b>7 515 000</b>	<b>7 827 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-13 395	-13 500	-13 500
Styrehonorar	5	-200 000	-95 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 293	-10 000	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-120 885	-117 678	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-47 878	-20 444	-12 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-95 673	-499 768	-211 000	-211 000
Forsikringer		-45 090	-37 506	-45 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-1 077	0	0	-1 000
Kostnader sameie		-2 986 418	-2 873 536	-3 264 000	-2 750 000
Andre driftskostnader	10	-152 746	-124 206	-146 000	-149 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 688 259</b>	<b>-3 791 532</b>	<b>-3 970 500</b>	<b>-3 477 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 706 472</b>	<b>2 078 099</b>	<b>3 544 500</b>	<b>4 349 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		4 297 280	2 752 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 003 752</b>	<b>4 830 099</b>	<b>3 544 500</b>	<b>4 349 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	26 547	20 954	0	0
Finanskostnader	12	-1 563 041	-1 789 683	-1 461 000	-1 461 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 536 494</b>	<b>-1 768 729</b>	<b>-1 461 000</b>	<b>-1 461 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 467 258</b>	<b>3 061 370</b>	<b>2 083 500</b>	<b>2 888 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 467 258	3 061 370		

**BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	3 090 781	2 778 762
Øremerkede bankinnskudd	20	190 998	130 065
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>181 606 779</b>	<b>181 233 827</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Regulering av felleskostnader		139 728	5 445
Kundefordringer		0	768
Kortsiktige fordringer	14	9 338	13 078
Driftskonto OBOS-banken		649 673	359 635
Sparekonto OBOS-banken		17 967	116 084
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>816 706</b>	<b>495 010</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 423 485</b>	<b>181 728 837</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	76 509 977	70 042 719
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>76 518 577</b>	<b>70 051 319</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	69 650 624	75 682 400
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>105 396 324</b>	<b>111 428 100</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 106	89 881
Leverandørgjeld		12 276	25 542
Påløpte renter		130 895	133 995
Påløpte avdrag		245 306	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>508 583</b>	<b>249 418</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>182 423 485</b>	<b>181 728 837</b>
Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	331 041	298 721

Oslo, 21.03.2018,  
 STYRET I HEIMDALSGATA 4 borettslag

Roy Markussen /s/  
 Tore Hartmann /s/

Bente Frantzen /s/  
 Preben Ven /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.

**INNTEKTER**

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-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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	617 664
Felleskostnader	3 054 624
Vedlikeholdsfond	59 928
Kabel-TV	212 592
Reg.kapitalkostnader (IN)	27 301
Kapitalkostnader (IN)	3 270 236
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 297 537
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 011 048</b>

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

Strøm lading el-bil	2 000
Tilskudd fra Husbanken	78 000
Korrigeringer på reskontro	3 766
Salg av nøkler	2 380
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>86 146</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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 2016/2017, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 293.

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

Juridisk bistand	-30 625
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 253
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-47 878</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 363
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 310
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-95 673</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1 077
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 077</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 539
Renhold ved firmaer	-118 210
Andre fremmede tjenester	-780
Trykksaker	-6 528
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-2 968
Porto	-6 240
Bank- og kortgebyr	-2 875
Velferdskostnader	-2 606
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-152 746</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 888
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 078
Andre renteinntekter	17 442
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>26 547</b>

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

Renter lån i Handelsbanken	-1 562 861
Gebyr lån i Handelsbanken	-180
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 563 041</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	9 338
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 338</b>

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

Opptjent egenkapital	7 054 045
Egenkapital fra IN tidligere	66 888 300
Egenkapital fra IN 2017	4 297 280
Reduksjon EK fra IN	-1 729 648
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>76 509 977</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: 2,1%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 734 496
Nedbetalt tidligere, IN	66 888 300
Nedbetalt i år, IN	4 297 280

<b>SUM PANTELÅN</b>	<b>-69 650 624</b>
---------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån, og var avdragsfritt frem til 2017.

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

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

Opprinnelig 2006	-35 754 300
Nedbetalt tidligere	8 600
<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	69 650 624
Påløpte avdrag	245 306
Beregnete IN forpliktelser	69 455 932
<b>TOTALT</b>	<b>175 097 562</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 19****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: 20****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



**5626 - HEIMDALSGATA 4 SAMEIE****BALANSE**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		126	54
Kortsiktige fordringer	12	380 132	317 776
Driftskonto OBOS-banken		460 461	336 198
Sparekonto OBOS-banken		2 672 685	2 505 793
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 513 405</b>	<b>3 159 821</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 513 405</b>	<b>3 159 821</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 182 364	2 861 100
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 182 364</b>	<b>2 861 100</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 135
Leverandørgjeld		278 423	229 000
Energiavregning	13	52 618	68 586
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>331 041</b>	<b>298 721</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 513 405</b>	<b>3 159 821</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2018,  
 STYRET I HEIMDALSGATA 4 SAMEIE

Roy Markussen /s/

Bente Frantzen /s/

Tore Hartmann /s/

Preben Ven /s/

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

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

**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.

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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	66 240
Festeavgift	674 172
Felleskostnader	1 810 212
TV	211 596
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 762 220</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	1 135
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 135</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-564
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-564</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 2016/2017, og er på kr 4 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 870.

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

Juridisk bistand	-19 406
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 523
Vedlikeholsnøkkel utarbeidet av OBOS Prosjekt	-163 434
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-185 363</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-31 193
Drift/vedlikehold VVS	-28 704
Drift/vedlikehold elektro	-88 063
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 309
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-199 819</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-304 817
Renovasjonsavgift	-293 592
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-598 409</b>

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

Container	-1 000
Verktøy og redskaper	-2 192
Driftsmateriell	-1 847
Lyspærer og sikringer	-34 575
Vaktmestertjenester	-137 866
Vakthold	-29 936
Renhold ved firmaer	-579
Andre fremmede tjenester	-33 637
Kontor- og datarekvisita	-1 053
Trykksaker	-161
Andre kontorkostnader	-4 287
Porto	-1 744
Bank- og kortgebyr	-2 115
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-250 992</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	223
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 959</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	380 132
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>380 132</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-633 938
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-633 938</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	10 652
Fjernvarme	570 668
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>581 320</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-52 618</b>
----------------------------	----------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## 4. INNKOMNE FORSLAG

### A) Gjennomgang av sikkerhetsrutiner i borettslaget.

Forslagsstiller: Odd Gullik Ravneberget

Saksinformasjon:

Etter at vi nok en gang har vært gjennom innbrudd og ødeleggelse av eiendom i lagets lokaliteter foreslår jeg at vi får et eksternt godkjent selskap til å vurderelagets sikkerhetsrutiner i sin helhet. Alt fra garasjeanlegg, fellesarealer, adkomst til oppganger og rutiner for å åpne dører. Det er tydelig at mange ikke tar borettslagets regler særlig alvorlig. Det gjelder hvem som gir ukjente adkomst til hovedport og oppganger, festing og bråk til unnlatelse å vente med å kjøre ut eller inn i garasje før porten er nede. Det jet savner mest er konsekvens av å bryte borettslagets regler gjentagende ganger. Akkurat nå flyter det og beboere gjør nærmest hva de vil.

I tillegg har vi fremdeles prostitusjonsvirksomhet i andre etasje i blokk 4. Der åpnes for ukjente til alle døgnets tider med adkomst til blokken. Det kan nevnes at hvis en eier leier ut sin leilighet til den type aktivitet kan vedkommende regnes som hallikvirksomhet med dertil straffeforfølging. Dette for evt argument for å stoppe denne virksomheten.

Etter siste innbruddsraid sitter vi igjen med en ødelagt bil og flere tusen kroner i egenandel. Og dette i en låst og overvåket garasje. Det gir meg en dårlig følelse og mitt forslag er å få en helhetlig gjennomgang av kyndige innen sikkerhet som kan gi oss råd for hvordan vi kan få tilbake den sikkerheten vi ønsker. Dertil at beboere som ikke respekterer borettslagets regler skal få reelle konsekvenser.

**Styrets kommentar:** Et slikt tiltak kan føre til høyere felleskostnader for andelseierne.

### B) Ny avtale med GET

Forslagsstiller: Henriette Sanner

Saksinformasjon:

**Ønsker følgende sak til behandling under GF 2018:**

**Endring av avtale hos GET fra tv til internett.**

I dag har vi en kollektiv avtale på tv for samtlige beboere som jeg skjønnte på konsulent ikke er særlig fordelsmessig.

Foreslår at vi endrer til kollektiv avtale på internett i stedet – alle trenger internett, men ikke alle vil ha tv.

Da kan de som vil betale ekstra for tv hos GET – eller velge en annen leverandør (fiber tv er eksempelvis mye billigere).

Vedtak til avstemming: Endre kollektiv avtale med GET fra tv til internett

Mvh Henriette Sanner

Styrets innstilling: Styret viser til informasjonen vedrørende GET under Styrets arbeid. Styret har hatt møte med GET for å se om vi kunne reforhandle avtalen, dette var ikke mulig for å få til en god løsning (dagens avtale går til 2020). Vi har også vært i dialog med andre leverandører, men vi er som sagt bundet av avtale med GET.

### **C) Bestemmelser for farge på balkong.**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret ønsker at borettslaget skal gå inn for en felles farge på balkongvindskjerming. Gjerne at denne er samme gråfarge som i markisen, slik at det blir en helhet over bygget. Vedtektenes 4-3 (2) bør endres fra:

(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.

Til

(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, balkongvindskjerming mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Markisen og balkongvindskjermingen skal være i samme farge i alle leiligheter. Informasjon om farge fås hos styret.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

I valgkomiteen for Heimdalsgata 4 borettslag

Marianne Bergkvist  
Snorre Emil Jenssen

## **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.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Det følger biloppstillingsplass i garasje med noen av leilighetene. Salg av biloppstillingsplass kan kun skje innad i selskapet, og melding om salg gis OBOS Eiendomsforvaltning AS, [oe@obos.no](mailto:oe@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)

### **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**

Ifølge 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 Skadeforsikringssselskapet 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](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 24.4.2017**

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

### **4-1 Boretten**

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

## **HUSORDENSREGLER FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG**

**Sist endret ordinær generalforsamling 24. april 2017.**

**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, i garasjen, eller øvrige fellesområder innendørs.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatses. 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 utøyt, 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. 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.

## **§ 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 besørges 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.