

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

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 24. april 2019 kl. 18:00 på Grünerløkka Seniorsenter, Thv. Meyersgate 38.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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 onsdag 24. april 2019 kl. 18:00 på Grünerløkka Seniorsenter,  
Thv. Meyersgate 38.

---

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 2018**
  - A) Årsrapport og regnskap for 2018
  - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
3. **GODTGJØRELSER**
  - A) Styret
  
4. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Styrets oppgaver/vedtak
  - B) Reduksjon av felleskostnader
  - C) Kollektiv avtale på fibernett fra Lynet
  - D) Vegg og dør med lås til sykkelparkering

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer, en for 2 år og 1 for 1 år
  - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 18.03.2019  
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Roy Markussen/s/      Bjørnar Blom/s/      Bente Frantzen/s/      Preben Ven/s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Roy Markussen	Heimdalsgata 10 A	2017-2019
Styremedlem	Bjørnar Blom	Heimdalsgata 8	2018-2020
Styremedlem	Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A	2018-2019
Styremedlem	Preben Ven	Heimdalsgata 10 A	2017-2019
Varamedlem	Hilde Martinsen	Heimdalsgata 10 A	2018-2019
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4	2018-2019

#### Valgkomiteen

Tore Hartmann	Tollbugata 13
Snorre Emil Jenssen	Heimdalsgata 10 A
Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8

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

#### Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

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

Heimdalsgata 4  
Heimdalsgata 8  
Lakkegata 56

Gårds- og bruksnummer: 229/16

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Heimdalsgata 4 borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

- Vi har reparert vannlekkasje i H4 og H8.
- Vi har tettet sprekk i gulv ved innkjøringen til garasjelegg som laget lekkasje til bodene under.
- Vi har merket boder, strømmålere og elbiluttak med nye og riktige leilighetsnummer etter at Oslo kommune endret numrene til de ulike leilighetene.
- Vi har hatt hærverk i form av klipping og tukling med ledninger knytt til låssystemet, som da har ført til at porten ikke kunne åpnes. Vi har og fått fjernet tagging/graffiti.
- Hensatt søppel har kostet borettslaget 3900,- for å få kjørt bort. Det er ikke tillatt å sette igjen skrot i søppelrommene, det medfører ekstra utgifter for alle beboere.
- Vi har satt opp skilt for regler på søppelrom i håp om å unngå at beboere setter igjen avfall som ikke går i container. Beboere som har lagt igjen uønsket søppel har fått melding om å fjerne dette.
- Daglige henvendelser via mail og telefoner. Solgt nøkkelbrikker og bestilt inn nøkler til beboere etter forespørsel.
- Har hatt kontakt med de andre borettslagene som vi deler bakgård med, for å hindre gjennomgang via våre porter. Vi har satt opp skilt "Ingen gjennomgang".
- Vi har kuttet hekk og trær for å skape en lysere bakgård.
- Det har vært problemer med radiatorer dette året. I stedet for å leie inn ekstern hjelp har styret selv undersøkt og kommet med tiltak. Dette er et pågående arbeid.
- Vi har kodet om alle åpnere til garasjeporten, slik at uvedkommende ikke får tilgang til garasjen.
- Oppfølging av vaktmesteravtale og reinhold.
- Vi har fulgt opp serviceavtaler på brannanlegg, heis og skadedyrkontroll.
- Vi har satt opp klistrelapper «NEI takk til reklame».
- Vi har en type postkasseskilt i borettslaget. De som ikke bruker denne typen har fått beskjed om å skaffe seg dette. Dette er et tidkrevende arbeid, og mange beboere retter seg ikke etter kravet.
- Styret har snakket med beboere som har fått klager på støy.
- Bygging av vegg og dør til sykkelparkeringene.
- I igangsettelse av epoxy-behandling av søyler og vegg i garasjen for å forhindre iring og tæring av armeringen i bærekonstruksjonen.
- Sendt ut varsel til beboere som ikke har rettet seg etter pålegg fra styret.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 8 599 070.

Andre inntekter består i hovedsak av nøkler og portåpnere.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 3 306 792.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 12 674 146 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

I løpet av 2018 ble det innbetalt kr 8 761 389 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 912 757.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 1 280 960 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt til kr 54 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdalsgata 4 borettslag.

### 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. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

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.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

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 annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

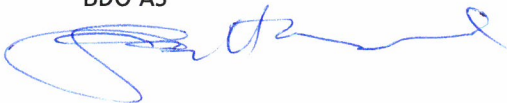
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2019  
BDO AS



Johan Henrik L'orange  
Statsautorisert revisor



**HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG  
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625**

**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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>308 123</b>	<b>245 592</b>	<b>308 123</b>	<b>1 280 960</b>

**B. ENDRING I DISP. MIDLER:**

Årets resultat (se res.regnskapet)		12 674 146	6 467 258	2 888 500	2 859 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 863 887	-1 734 496	-3 041 000	-2 866 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-8 761 389	-4 297 280	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 313	-60 933	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-74 720	-312 019	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>972 837</b>	<b>62 531</b>	<b>-152 500</b>	<b>-6 300</b>

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 280 960</b>	<b>308 123</b>	<b>155 623</b>	<b>1 274 660</b>
-----------------------------------	--	------------------	----------------	----------------	------------------

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 728 849	816 706		
Kortsiktig gjeld		-447 889	-508 583		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 280 960</b>	<b>308 123</b>		

**HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 268 733	3 297 537	3 504 143	4 201 044
Innkrevde felleskostnader	2	4 322 710	4 011 048	4 322 857	3 805 956
Andre inntekter	3	7 627	86 146	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 599 070</b>	<b>7 394 731</b>	<b>7 827 000</b>	<b>8 007 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-28 200	-13 500	-21 300
Styrehonorar	5	-150 000	-200 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 464	-10 293	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 088	-120 885	-124 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-14 435	-47 878	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-122 146	-95 673	-211 000	-155 000
Forsikringer		-52 243	-45 090	-50 000	-54 000
Kommunale avgifter	9	-425	-1 077	-1 000	-1 000
Kostnader sameie	19	-2 695 832	-2 986 418	-2 750 000	-3 162 500
Andre driftskostnader	10	-116 010	-152 746	-149 000	-110 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 306 792</b>	<b>-3 688 259</b>	<b>-3 477 500</b>	<b>-3 812 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 292 278</b>	<b>3 706 472</b>	<b>4 349 500</b>	<b>4 194 700</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		8 761 389	4 297 280	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 053 667</b>	<b>8 003 752</b>	<b>4 349 500</b>	<b>4 194 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 678	26 547	0	0
Finanskostnader	12	-1 407 199	-1 563 041	-1 461 000	-1 335 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 379 521</b>	<b>-1 536 494</b>	<b>-1 461 000</b>	<b>-1 335 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>12 674 146</b>	<b>6 467 258</b>	<b>2 888 500</b>	<b>2 859 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 674 146	6 467 258		

**HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625**

	<b>BALANSE</b>		
	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	3 165 501	3 090 781
Øremerkede bankinnskudd	20	192 311	190 998
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>181 682 812</b>	<b>181 606 779</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 126	139 728
Kundefordringer		7 642	0
Kortsiktige fordringer	14	32 791	9 338
Driftskonto OBOS-banken		464 913	649 673
Sparekonto OBOS-banken		1 218 377	17 967
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 728 849</b>	<b>816 706</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>183 411 661</b>	<b>182 423 485</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	89 184 124	76 509 977
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>89 192 724</b>	<b>76 518 577</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	58 025 348	69 650 624
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>93 771 048</b>	<b>105 396 324</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		92 838	120 106
Leverandørgjeld		2 177	12 276
Påløpte renter		114 214	130 895
Påløpte avdrag		238 660	245 306
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>447 889</b>	<b>508 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>183 411 661</b>	<b>182 423 485</b>
Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	129 710	331 041

Oslo, 18.03.2019,  
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Roy Markussen/s/

Bjørnar Blom/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.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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**

Felleskostnader	3 360 192
Fjernvarme	617 142
Kabel-tv	218 784
Garasje	66 240
Vedlikeholdsfond	59 928
Eiendomsskatt	424
Kapitalkostnader på IN-lån	4 245 280
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	23 453
Overført til kapitalkostnader	-4 268 733
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 322 710</b>

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

Korrigeringer på reskonto	127
Fakturert beboer for leie MC-parkering	1 500
Nøkler, bombrikke, portåpner	6 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 627</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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 2017/2018, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 700, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 464.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-14 435
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 435</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-31 484
Drift/vedlikehold VVS	-2 488
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 175
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-122 146</b>

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

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

Eiendomsskatt	-425
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-425</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 895
Verktøy og redskaper	-599
Lyspærer og sikringer	-4 604
Renhold ved firmaer	-74 946
Andre fremmede tjenester	-7 555
Trykksaker	-2 524
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 700
Andre kontorkostnader	-51
Porto	-5 990
Bank- og kortgebyr	-3 675
Velferdskostnader	-2 472
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-116 010</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 820
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 723
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 676
Andre renteinntekter	18 459
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 678</b>

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

Andre rentekostnader	-143
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 407 056
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 407 199</b>

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

Kostpris/bokført 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	32 791
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>32 791</b>

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

Opptjent egenkapital	15 107 562
Egenkapital fra IN tidligere	71 185 580
Egenkapital fra IN 2018	8 761 389
Reduksjon EK fra IN	-5 870 407
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>89 184 124</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 31.12.2018: 2,25%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 734 496
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 863 887
Nedbetalt tidligere, IN	71 185 580
Nedbetalt i år, IN	8 761 389

<b>SUM PANTELÅN</b>	<b>-58 025 348</b>
---------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-35 754 300
Nedbetalt tidligere	8 600
	<b>-35 745 700</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	58 025 348
Påløpte avdrag	238 660
Beregnete IN-forpliktelser	74 076 562
<b>TOTALT</b>	<b>168 086 270</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 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.



**EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4  
ORG.NR. 990 544 581, KUNDENR. 5626**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 225 496	2 762 220	2 226 000	2 225 000
Andre inntekter		0	1 135	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 225 496</b>	<b>2 763 355</b>	<b>2 226 000</b>	<b>2 225 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-564	-564	-600	-600
Styrehonorar	4	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	5	-7 993	-7 870	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-27 990	-27 268	-28 000	-29 000
Konsulenthonorar	6	-105	-185 363	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-150 411	-199 819	-1 027 000	-770 000
Forsikringer		-90 673	-88 622	-90 000	-100 000
Festeavgift		-760 208	-743 006	-680 000	-770 000
Kommunale avgifter	8	-629 384	-598 409	-643 000	-689 000
Energi/fyring		-165 779	-141 176	-150 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 595	-212 964	-218 300	-223 000
Andre driftskostnader	9	-114 718	-250 992	-218 000	-105 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 167 420</b>	<b>-2 460 051</b>	<b>-3 072 900</b>	<b>-2 884 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>58 076</b>	<b>303 304</b>	<b>-846 900</b>	<b>-659 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	19 006	17 959	0	0
Finanskostnader	11	-147	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 859</b>	<b>17 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>76 935</b>	<b>321 264</b>	<b>-846 900</b>	<b>-659 600</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	76 935	321 264
--------------------------	--------	---------

**EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4  
ORG.NR. 990 544 581, KUNDENR. 5626**

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		83	126
Kortsiktige fordringer	12	388 317	380 132
Energiavregning	13	77 595	0
Driftskonto OBOS-banken		109 910	460 461
Sparekonto OBOS-banken		2 890 699	2 672 685
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 466 603</b>	<b>3 513 405</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 466 603</b>	<b>3 513 405</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 259 299	3 182 364
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 259 299</b>	<b>3 182 364</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		207 305	278 423
Energiavregning	13	0	52 618
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>207 305</b>	<b>331 041</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 466 603</b>	<b>3 513 405</b>
Pantstillelse			0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2019,  
Styret i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

Roy Markussen/s/

Bjørnar Blom/s/

Bente Frantzen/s/

Preben Ven/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 267 140
Festavgift	674 172
Tv	217 944
Garasje	66 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 225 496</b>

**NOTE: 3****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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 4 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 993.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-105
---	------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-105</b>
-----------------------------	-------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 024
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-25 084
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-33 559
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-4 512
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 438
------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 795
---------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-150 411</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-305 259
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-324 126
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-629 384</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 607
-----------	--------

Verktøy og redskaper	-1 193
----------------------	--------

Lyspærer og sikringer	-6 892
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-61 837
---------------------	---------

Vakthold	-29 727
----------	---------

Snørydding/gressklipping	-5 775
--------------------------	--------

Andre fremmede tjenester	-4 066
--------------------------	--------

Trykksaker	-871
------------	------

Andre kontorkostnader	-3
-----------------------	----

Porto	-196
-------	------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-461
--------------------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 092
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-114 718</b>
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	850
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 014
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>19 006</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-147
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-147</b>

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

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	388 317
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>388 317</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-635 676
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-635 676</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	10 972
Fjernvarme	702 299
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>713 271</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>77 595</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.

## Innkomne forslag

### A) Styrets oppgaver/vedtak

#### **Forslag:**

Jeg vil at styret skal være så effektivt som mulig. Derfor foreslår jeg at styrets varamedlemmer innkalles og deltar i alle styremøter. Varamedlemmer har talerett men ikke stemmerett. Dersom et styremedlem er fraværende rykker et varamedlem opp til ordinært styremedlem under møtet. På den måten vil styret blir mer slagkraftig og vedtaksført. Det står ingenting i vedtektene om hvem som innkalles til møtene, ei heller om opprykk av varamedlem. Det behøves kanskje ikke endring i vedtektene, men om det er slik, foreslår jeg følgende endring:

#### **8-3 Styrets vedtak (1)**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

#### **Dersom styremedlemmer uteblir rykker varamedlem opp som styremedlem under møtet.**

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.

#### **Styrets forslag:**

Dette er ikke en vanlig praksis. De siste tre årene har alle styremedlemmene deltatt på alle møtene. Vararepresentanter rykker opp dersom en i styret ikke kan delta lenger. Vi har kalt inn vararepresentanter fire ganger i året på frivillig basis.

### B) Reduksjon av felleskostnader

#### **Forslag:**

Ønske fra beboere om kutt i felleskostnader.

#### **Styrets beslutning:**

Styret har vurdert likviditeten og regnskapet. Ut ifra dette har styret besluttet en reduksjon av felleskostnader på 5% fra og med 1. mai 2019. Årsaken er lavere utgifter knyttet til radiatorproblemer enn tidligere budsjettert.

### C) Kollektiv avtale på fibernett fra Lynet

#### **Forslag fra styret:**

Styret har handlet frem en kollektiv leveranse av 250/250mbit til - kr 249,- per mnd. Samt installasjon og utbedring av fibernettet til alle leiligheter. Dette er en avtale som normalt koster 539,- kr.

#### **Valgfri internethastigheter utover kollektiv avtale (faktureres i tillegg direkte til sluttbruker)**

500/500 - 149,- per mnd

750/750 - 249,- per mnd

1000/1000 - 299,- per mnd

## **D) Vegg og dør med lås til sykkelparkering**

### **Forslag fra styret:**

Styret foreslår at det blir satt opp vegg og dør med lås ved sykkelparkeringsplassene. Dette for å gjøre det mer trygt å ha syklene der.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Valgkomiteen har ingen kandidater til verv.  
Kandidater velges under årsmøtet.

I valgkomiteen for Heimdalsgata 4 borettslag

Tore Hartmann  
Snorre Emil Jenssen  
Ivar Nyhaug



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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 Rene Bygårder 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, oef@obos.no.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles per e-post til vedlikehold@4b.no. For å få riktig størrelse på skilt til ringeklokke og postkasse kan man gå inn på hjemmesiden til borettslaget: [www.hb4.no](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 Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**Energimerking**

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